

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО СЗ «Юг-Строй»

За 2022год



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
СЗ «Юг-Строй»

**Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью СЗ «Юг-Строй» (ОГРН 1136181001670), 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 составе:
  - Отчета об изменениях капитала за 2022 год,
  - Отчета о движении денежных средств за 2022 год,
  - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год,включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в п. 1 раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью СЗ «ЮГ-Строй» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения с оговоркой**

По строке 1210 «Запасы» отражены материалы в сумме 35 713 тыс.руб., в отношении которых не получены доказательства фактического наличия. В результате в Бухгалтерском балансе состоянию на 31 декабря 2022 года показатель строки 1210 «Запасы» и показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль» завышены соответственно на сумму 35 713 тыс.руб.

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

**Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за



систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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

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

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

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



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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации:  
Андержанов Эркин Алимович  
(ОРНЗ 22006110330)



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение:  
Дмитриева Елена Генриховна  
(ОРНЗ 22006339863)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ЭРКОН»  
ОГРН 1026102904288,  
344068, г. Ростов-на-Дону, пер. Кленовый 2/29  
ОРНЗ 12006010710

30 марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Юг-Строй"</b>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	13461464		
Вид экономической деятельности <b>Подготовка строительной площадки</b>	по ОКВЭД 2	6141044001		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	43.12		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) <b>346894, Ростовская обл, Батайск г, Комсомольская ул, д. № 131А, корп. 1, кв. 210</b>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6161029717
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026102904288

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	4 283	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	203 150	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	43 036	42 960	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	1100	250 469	42 960	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	858 070	856 002	285 352
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	950	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	170 152	50 586	67 975
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	152 400	168 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 812	224 712	26 421
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	1200	1 045 984	1 283 701	548 348
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 296 453	1 326 660	548 348



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	14	14	14
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	327 924	145 243	137 386
	Итого по разделу III	1300	327 937	145 257	137 399
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	596 325	1 008 857	246 270
	Отложенные налоговые обязательства	1420	42 273	41 633	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	638 598	1 050 490	246 270
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	12 055	13 163	6 737
5.3	Кредиторская задолженность	1520	316 202	116 751	157 942
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 660	1 000	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	329 917	130 914	164 679
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 296 453	1 326 660	548 348

Руководитель



(подпись)

Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Юг-Строй"</b>	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	13461464		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка строительной площадки</b>	по ОКВЭД 2	6141044001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	43.12		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 204 752	142 983
6	Себестоимость продаж	2120	(997 294)	(132 092)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	207 458	10 891
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(20 155)	(7 939)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	187 303	2 952
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	53 276	16 138
	Проценты к уплате	2330	(12 620)	(8 591)
	Прочие доходы	2340	6 192	3 027
	Прочие расходы	2350	(5 655)	(3 980)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	228 496	9 546
	Налог на прибыль	2410	(45 670)	(1 669)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(45 105)	(2 996)
	отложенный налог на прибыль	2412	(564)	1 327
	Прочее	2460	-	(18)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	182 826	7 859



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	182 826	7 859
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)**Костенко Александр  
Васильевич**

(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2022
13461464	
6141044001	
43.12	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Юг-Строй"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности  
Подготовка строительной площадки  
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	14	-	-	-	137 386	137 400
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	7 857	7 857
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	7 857	7 857
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	14	-	-	-	145 243	145 257
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	182 679	182 679
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	182 679	182 679
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	14	-	-	-	327 922	327 936



**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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	327 937	145 257	137 399



Руководитель

Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

25 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>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Юг-Строй"</b>	ИНН	<b>13461464</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>6141044001</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка строительной площадки</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>43.12</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<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	386 920	162 497
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	379 440	162 487
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 480	10
Платежи - всего	4120	(927 302)	(745 212)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(852 273)	(727 353)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 616)	(6 687)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 367)	(2 164)
налога на прибыль организаций	4124	(54 095)	(5 106)
прочие платежи	4129	(2 951)	(3 902)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(540 382)	(582 715)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	353 043	238 223
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	353 000	236 200
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	43	2 023
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(406 150)	(220 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(406 150)	(220 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(53 107)	18 223



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	423 600	774 092
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	423 600	774 092
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	(38 011)	(11 309)
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	(38 011)	(11 309)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	385 589	762 783
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(207 900)	198 291
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	224 712	26 421
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 812	224 712
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



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

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

с.1

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

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

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



### 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	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	

Руководитель


Костенко Александр  
Васильевич(подпись)  
(расшифровка подписи)

25 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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	
	5242	за 2022г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	
	5243	за 2022г.	-	-	-	-	
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	
	5244	за 2022г.	-	-	-	-	
	5254	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	-	-	-



Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

25 марта 2023 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка							
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	558 550	(355 400)	-	-	-	-	203 150	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5302	за 2022г.	-	-	558 550	(355 400)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	152 400	-	-	(152 400)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	168 600	-	220 000	(236 000)	-	-	-	-	152 400	-	-	-
в том числе:														
займы и депозиты	5306	за 2022г.	152 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	168 600	-	220 000	236 200	-	-	-	-	152 400	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	152 400	-	558 550	(507 800)	-	-	-	-	203 150	-	-	-
	5310	за 2021г.	168 600	-	220 000	(236 000)	-	-	-	-	152 400	-	-	-



## 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

Костенко Александр

Васильевич

(подпись)  
(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода				
			выбыло		выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	увбыток от снижения стоимости	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	увбыток от снижения стоимости	себе-стоимость	увбыток от снижения стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	увбыток от снижения стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость									резерв под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022г.	856 002	-	856 002	2 473 652	(2 471 585)	-	-	X	-	-	856 070	-	858 070
	5420	за 2021г.	285 353	-	285 353	1 120 667	(550 018)	-	-	X	-	-	856 002	-	856 002
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	58 629	-	58 629	370 366	(338 291)	-	-	-	-	-	90 704	-	90 704
	5421	за 2021г.	12 826	-	12 826	331 636	(285 834)	-	-	-	-	-	58 629	-	58 629
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	1 130 944	(997 294)	-	-	-	-	-	133 651	-	133 651
	5422	за 2021г.	-	-	-	132 092	(132 092)	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	5 056	(5 056)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	797 373	-	797 373	967 286	(1 130 944)	-	-	-	-	-	633 715	-	633 715
	5427	за 2021г.	272 526	-	272 526	656 939	(132 092)	-	-	-	-	-	797 373	-	797 373



## 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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель


Костенко Александр  
Васильевич

(расшифровка подписи)

25 марта 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.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 008 857	606 075	-	(1 018 607)	-	-	596 325	
	5571	за 2021г.	246 270	774 092	-	(11 309)	(196)	-	1 008 857	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	774 092	412 822	-	(783 314)	-	-	403 601	
	5572	за 2021г.	-	774 092	-	-	-	-	774 092	
займы	5553	за 2022г.	234 765	193 253	-	(235 293)	-	-	192 724	
	5573	за 2021г.	246 270	-	-	(11 309)	(196)	-	234 765	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	129 913	1 463 233	14 168	(1 279 056)	-	-	328 257	
	5580	за 2021г.	164 679	3 601	8 648	(47 019)	-	4	129 913	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	116 640	1 015 197	-	(1 079 315)	-	-	52 522	
	5581	за 2021г.	130 855	3 559	-	(17 774)	-	-	116 640	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	189 163	-	(184 345)	-	-	4 818	
	5582	за 2021г.	26 584	100	-	(26 684)	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	109	348	-	(111)	-	-	347	
	5583	за 2021г.	301	468	-	(660)	-	4	109	
кредиты	5564	за 2022г.	4 786	-	8 941	(9 221)	-	-	4 505	
	5584	за 2021г.	-	4 786	-	(660)	-	-	4 786	
займы	5565	за 2022г.	8 378	5 227	5 227	(6 054)	-	-	7 550	
	5585	за 2021г.	6 737	3 805	3 805	(2 164)	-	-	8 378	
прочая	5566	за 2022г.	-	365	-	(10)	-	-	355	
	5586	за 2021г.	134	-	-	(134)	-	-	-	
вексель	5567	за 2022г.	-	258 160	-	-	-	X	258 160	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	1 138 770	2 069 308	14 168	(2 297 663)	-	X	924 582	
	5570	за 2021г.	410 949	777 693	8 648	(68 326)	(196)	-	1 138 770	



## 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



Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	662 300	-
Расходы на оплату труда	5620	12 534	5 700
Отчисления на социальные нужды	5630	3 470	1 771
Амортизация	5640	467	-
Прочие затраты	5650	472 329	469
Итого по элементам	5660	1 151 100	7 940
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(133 651)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	132 092
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 017 449	140 032

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

Руководитель

Костенко Александр

Васильевич

(расшифровка подписи)

25 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	1 000	1 306	-	(645)	1 660



Руководитель

 Костенко Александр  
 Васильевич  
 (расшифровка подписи)

25 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	467 940	1 617 098	-
в том числе:				
Аккредитив	5801	-	774 093	-
Поступление на ЭСКРОУ от дольщиков	5802	64 339	843 005	-
Проектное финансирование Сбербанка	5803	403 601	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

Костенко Александр  
Васильевич  
(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



## 9. Государственная помощь

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

Руководитель



(подпись)

Костенко Александр

Васильевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2023 г.



**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах  
Часть 2 (текстовая часть)  
ООО СЗ «ЮГ-СТРОЙ»**

**за 2022 год**



## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения об организации .....	4
2. Учетная политика и её изменения .....	5
2.1. Основа составления .....	5
2.2. Отступления при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности, учетной политики, допущения.....	5
2.3. Изменения учетной политики, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики .....	5
2.4. Критерий существенности .....	5
2.5. Бухгалтерский учет аренды .....	5
2.6. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности .....	6
2.7. Нематериальные активы .....	6
2.8. Капитальные вложения в ОС, вложения в НМА, незавершенное строительство..	6
2.9. Поисковые затраты.....	7
2.10. НИОКР .....	7
2.11. Финансовые вложения .....	7
2.12. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары .....	7
2.13. Незавершенное производство .....	7
2.14. Признание дохода .....	7
2.15. Порядок признания расходов.....	8
2.16. Порядок определения величины оценочных резервов .....	8
2.17. Порядок определения резервов сомнительных долгов.....	8
2.18. Порядок учета государственной помощи .....	9
2.19. Перечень сегментов.....	9
2.20. Учет договоров строительного подряда.....	9
2.21. Применение ПБУ 18/02.....	9
2.22. Учет специальных фондов.....	9
2.23. Связанные стороны .....	9
2.24. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.....	9
2.25. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности: .....	10
3. Раскрытие существенных показателей отчетности .....	10
3.1. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.....	10
3.2. Основные средства .....	11
3.3. Незавершенные капитальные вложения.....	11
3.4. Доходные вложения в материальные ценности.....	11
3.5. Финансовые вложения .....	11
3.6. Информация об объектах учета аренды при применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды .....	12
3.7. Прочие внеоборотные активы .....	12
3.8. Запасы.....	12
3.9. Дебиторская задолженность .....	13
3.10. Прочие оборотные активы .....	13
3.11. Кредиты и займы.....	13
3.12. Кредиторская задолженность .....	14
3.13. Доходы будущих периодов.....	14
3.14. Договоры строительного подряда.....	14
3.15. Доходы и расходы по обычным видам деятельности .....	14
3.16. Прочие доходы и расходы.....	15
3.17. Налог на прибыль, Отложенный налог .....	15
3.18. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли .....	16



3.19. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию.....	17
3.20. Информация об операциях со связанными сторонами.....	17
3.21. Изменение оценочных значений.....	19
3.22. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении .....	19
3.22.1 Условные обязательства .....	19
3.22.2 Условные активы .....	20
3.22.3 Оценочные обязательства .....	20
3.23. Информация об участии в совместной деятельности .....	20
3.24. Государственная помощь.....	20
3.25. Информация по отчетным сегментам .....	20
3.26. Информация по прекращаемой деятельности.....	20
3.27. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом.....	21
3.28. Движение денежных средств .....	21
3.29. Долевое строительство .....	21
3.30. Информация об исправленных существенных ошибках .....	22
3.31. Информация об операциях в иностранной валюте .....	22
3.32. Чрезвычайные факты .....	22
3.33. Информация о событиях после отчетной даты ....	Ошибка! Закладка не определена.
3.34. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации .....	Ошибка! Закладка не определена.
3.35. Допущение непрерывности деятельности.....	Ошибка! Закладка не определена.
3.36. Информация об экологической деятельности .....	Ошибка! Закладка не определена.
3.37. Информация о представлении исправленной бухгалтерской (финансовой) отчётности.....	Ошибка! Закладка не определена.



В данных Пояснениях к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах раскрывается информация в соответствии с требованиями разд. VI ПБУ 4/99 и нормами о раскрытии информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности, содержащимися в других стандартах бухгалтерского учета, иных нормативно-правовых актах, а также представляется иная информация, необходимая для реальной оценки финансового положения Организации, финансовых результатов ее деятельности и движения денежных средств за 2022 год.

## 1. Общие сведения об организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юг-строй» (далее по тексту Организация) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ростовской области 30.04.2013.

Его учредителем является: с момента образования – Богданов Александр Александрович, с 21.12.2018 г. – участник Костенко Александр Васильевич.

1.2. Уставный капитал Организации составляет на 31.12.2022г 13 500,00 (десять тысяч рублей)

Распределение долей: единственный участник Костенко Александр Васильевич – 100%.

1.3. Организация зарегистрирована по адресу: 346894, Ростовская область, г. Батайск, ул. Комсомольская, д.131А к.1, кв.210.

Фактический адрес Организации: 346894, Ростовская область, г. Батайск, ул. Комсомольская, д.131А к.1, кв.210.

1.4. В Организации отсутствуют обособленные подразделения (Филиалы).

1.5. Данные о государственной регистрации Организации: ОГРН 136181001670

1.6. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 61 № 007052290 выдано от 30.04.2013 г Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ростовской области.

1.7. Основными видами деятельности фирмы является:

Подготовка строительной площадки ОКВЭД 43.12.

Организация осуществляет деятельность в качестве застройщика.

Деятельность осуществлялась на протяжении всего 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

1.8. В основном выручка состоит из предоставляемых услуг в качестве застройщика.

1.9. Средняя численность за 2022 год составила 17 человек.

1.10. Дочерние и зависимые Организации ООО СЗ «ЮГ-СТРОЙ» не имеет.

1.11. Органы управления: *Генеральный директор Костенко Александр Васильевич, действующий на основании Приказа № 7 от 07.04.2022г.*

1.12. Обязанности по ведению бухгалтерского учета возложены на главного бухгалтера Лобову Елену Юрьевну на основании приказа б/н от 31.12.2020 г.



## **2. Учетная политика и её изменения**

### **2.1. Основа составления**

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулиющими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об учетной политике» от 28.12.2022 г.

### **2.2. Отступления при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности, учетной политики, допущения**

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствовали.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации в отчетном году отсутствовали.

**Существенные отступления** от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

#### **Допущения при формировании учетной политики:**

Учетная политика организации сформирована исходя из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

### **2.3. Изменения учетной политики, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики**

Корректировки не производились.

### **2.4. Критерий существенности**

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 10%.

### **2.5. Бухгалтерский учет аренды**

Применение ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", действующего с 2022 года не осуществлялось, в связи с выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в пп. «а» и (или) «б» п. 11 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, как в отношении каждого предмета аренды, так и в отношении групп однородных по характеру и способу использования предметов аренды.



## 2.6. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности

В первоначальную стоимость ОС не включается сумма оценочных обязательств на их демонтаж и утилизацию, так как оценить расходы на возникновение обязательств на демонтаж и утилизацию основных средств при их ликвидации не представляется возможным.

По объектам основных средств, принятым к бухгалтерскому учету амортизация начисляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Переоценка основных средств в проверяемом периоде не производилась.

Способы оценки объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами (ФСБУ 6/2020) - по справедливой стоимости.

## 2.7. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022 г.

## 2.8. Капитальные вложения в ОС, вложения в НМА, незавершенное строительство

### **Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:**

Существенная величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса и отражается в Пояснениях или в балансе обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель строки «Основные средства».

### **Отражение в бухгалтерском балансе вложений в нематериальные активы:**

Сумма вложений организации в нематериальные активы включается в показатель строки 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса и отражается в Пояснениях или в балансе обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель «Нематериальные активы».

Капитальные вложения в ОС, вложения в НМА, по состоянию на 31.12.2022 г. не осуществлялись.

Застройщик строительства использует показатель «Незавершенное строительство». Под незавершенным строительством понимается объект капитального строительства, работы по которому не закончены.

Застройщик учитывает затраты по строящимся объектам на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов строительства с момента начала строительства до сдачи объекта в эксплуатацию.

Поскольку по окончании строительства жилых домов объекты недвижимости переходят в собственность участников долевого строительства либо покупателей квартир, то объектов внеоборотных активов в результате строительства они не приобретают.

Построенная недвижимость не будет поставлена застройщиками на баланс в качестве собственных основных средств. Затраты по незавершенным объектам такого строительства отражаются в балансе общества в составе запасов по строке 1210 «Запасы» раздела «Оборотные активы».



Согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019 учет незавершенного производства и созданных недвижимых объектов для реализации признаются в качестве запасов.

#### **2.9. Поисковые затраты**

По состоянию на 31.12.2022 г. поисковые затраты не производились.

#### **2.10. НИОКР**

Отсутствуют.

#### **2.11. Финансовые вложения**

Отсутствуют.

#### **2.12. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары**

Оценка материально-производственных запасов при приобретении и отпуске в производство осуществляется по методу ФИФО.

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (ФСБУ 5/2019): предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью не более 100 000 рублей учитываются в составе МПЗ на счете 10 «Материалы» и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Учет спецодежды в порядке учета МПЗ.

Производится единовременное списание стоимости спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев.

Способ погашения стоимости спецоснастки по группе однородных объектов линейный.

Учет готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости.

Способы списания в производство и иное выбытие готовой продукции:  
- по себестоимости каждой единицы.

#### **2.13. Незавершенное производство**

Оценка незавершенного производства по фактической себестоимости

#### **2.14. Признание дохода**

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем (дольщиком или иным) (пп. 6, 6.1 ПБУ 9/99).

Выручка определяется на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99).

Доходом Общества по ДДУ будет являться полученная по окончании строительства экономия. Величина дохода определяется как разница между договорной стоимостью строительства объекта поквартирно и фактическими затратами по строительству объекта. Моментом исчисления финансового результата у застройщика по деятельности, связанной со строительством, является дата сдачи объекта завершенного строительства



дольщикам, которая оформляется подписанным актом приема-передачи объекта долевого строительства.

Доходы, связанные с предоставлением имущества в аренду учитываются в качестве прочих доходов и расходов соответствующим образом на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

## 2.15. Порядок признания расходов

Порядок признания коммерческих и управленческих расходов (п. 20 ПБУ 10/99).

Коммерческие расходы отсутствуют.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Расходы при предоставлении имущества в аренду признаются прочими расходами.

Учет дополнительных расходов по займам в составе прочих расходов единовременно.

Порядок списания расходов будущих периодов: равномерное

### Отражение в бухгалтерском балансе расходов будущих периодов:

Если срок списания Расходов будущих периодов составляет менее года, то в бухгалтерском балансе данная сумма будет отражаться в разделе II «Оборотные активы», если срок списания РБП более 12 месяцев, то отражается в Разделе I "Внеоборотные активы".

## 2.16. Порядок определения величины оценочных резервов

Порядок определения величины оценочных обязательств (п. 17 ПБУ 8/2010): в связи с предстоящей оплатой отпусков работников определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

**СрЗар<sub>i</sub>** - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922);

**Дн<sub>i</sub>** - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

**СтВз<sub>i</sub>** - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

**n** - количество работников на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.



### **2.17. Порядок определения резервов сомнительных долгов**

Резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

### **2.18. Порядок учета государственной помощи**

Государственная помощь по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствовала.

### **2.19. Перечень сегментов**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **2.20. Учет договоров строительного подряда**

Отсутствует.

### **2.21. Применение ПБУ 18/02**

Организация применяет ПБУ 18/02.

Отражение сумм отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства в Балансе отражается (п. 19 ПБУ 18/02) развернуто.

Способ определения величины текущего налога на прибыль закрепляется в учетной политике организации (п. 22 ПБУ 18/02):

-Текущий налог определяется на основании данных декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 листа 02).

### **2.22. Учет специальных фондов**

Организация не создает специальные фонды.

### **2.23. Связанные стороны**

Перечень связанных сторон:

Единственный участник с 21.12.2018 – Костенко Александр Васильевич.

Основным управленческим персоналом Организации является Генеральный директор Костенко Александр Васильевич.

Бенефициарным владельцем является Костенко Александр Васильевич, ИНН 612800169490.

### **2.24. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Критерии определения существенности ошибок установлен в размере 10%.

Метод исправления ошибок - красное сторно.



## **2.25. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности:**

**В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе учтены следующие виды активов:**

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах

### **Отчет о финансовых результатах**

Доходы и расходы отражены отдельно по каждому виду деятельности:

Выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг и т.п.) за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности. Для этого организация вводит к строке «Выручка» дополнительные строки. (п.18.1 ПБУ 9/99).

В случае выделения в Отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, к строке 2120 «Себестоимость продаж» вводятся дополнительные строки, по которым указываются расходы, соответствующие выделенным организацией видам доходов (п.21.1. ПБУ 10/99).

### **Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает с учетом НДС, т.к. применяет льготу по уплате НДС согласно ст. 149 НК РФ пп.22 п.3 и НДС учитывается в стоимости товаров и материалов.

### **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:**

Формируются в табличной и текстовой форме.

### **Сопутствующая информация**

Дополнительная информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности – отсутствовала.

## **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

### **Оценка структуры баланса**

На 31.12.2022 г валюта баланса Организации составляет 1 296 453 тыс. руб.

Структура актива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Внеоборотные активы – 250 469 тыс. руб. или 19,3 %;

Оборотные активы – 1 045 984 тыс. руб., или 80,7%

Структура пассива на 31.12.2022 г представляет следующее:

Капитал и резервы – 327 938 тыс. руб. или 25,3 %;

Долгосрочные обязательства – 638 598 тыс. руб., или 49,3 %

Краткосрочные обязательства – 329 917 тыс. руб., или 25,4 %

### **3.1. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР.**

В течение отчетного года объекты нематериальных активов (НМА) не приобретались.



### 3.2. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", таблица 2.1 табличных пояснений.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив признается незначительным и затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Амортизация начисляется ежемесячно.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Раскрытие предусмотрено Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940), информации об обесценении основных средств п. 47 ФСБУ 6/2020: убытков от обесценения не установлено.

### 3.3. Незавершенные капитальные вложения

По данной статье на 31.12.2022 г показатели отсутствуют.

### 3.4. Доходные вложения в материальные ценности

По данной статье на 31.12.2022 г нет объектов для отражения.

### 3.5. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения (сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2022 г составили 203 150 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения (сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2022 г отсутствуют

Расшифровка наличия и движения финансовых вложений представлена в табл.

Таблица, руб.

Контрагенты	Сумма	Срок погашения
ВЕРТИКАЛЬ ООО СЗ	53 150 000,00	
Дог.Займа № 9 от 28.07.2022г. (8%)	150 000,00	30.07.2026г.
Дог.займа №11 от 05.08.2022г.(8%)	10 000 000,00	30.07.2026г



Дог. займа №12 от 10.10.2022г.(8%)	20 000 000,00	30.07.2026г
Дог.Займа №7 от 27.04.2022г.( 5% )	3 000 000,00	30.07.2026г
Дог.Займа №8 от 06.07.2022г. (10%)	20 000 000,00	30.07.2026г
ЮГЖИЛСТРОЙ СЗ ООО	100 000 000,00	
Дог.Займа №1 от 07.04.2021г.(15;30%)	100 000 000,00	31.12.2024г.
Ююкин Владимир Николаевич ИП	50 000 000,00	
Дог.займа №1 от 18.08.2020г.(10;30%)	10 000 000,00	31.12.2024г.
Дог.займа №2 от 20.08.2020г.(10;30%)	10 000 000,00	31.12.2024г.
Дог.займа №3 от 03.09.2020г.(10;30%)	10 000 000,00	31.12.2024г.
Дог.займа №4 от 07.09.2020г.(10;30%)	10 000 000,00	31.12.2024г.
Дог.займа №5 от 15.09.2020г.(10;30%)	10 000 000,00	31.12.2024г.
<b>Итого</b>	<b>203 150 000,00</b>	

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам - данные об их оценке по дисконтированной стоимости, величине их дисконтированной стоимости, примененных способах дисконтирования (п. 42 ПБУ 19/02) не осуществляется.

В Организации отсутствовали финансовые вложения, стоимость которых выражена в иностранной валюте. Резерв под обесценение не формировался.

Дебиторская задолженность по предоставленным займам не признана сомнительной, резерв сомнительных долгов в части выданных займов не формировался.

### **3.6. Информация об объектах учета аренды при применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**

Применение ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", действующего с 2022 года не осуществлялось в связи с отсутствием объектов учета аренды.

### **3.7. Прочие внеоборотные активы**

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствуют.

### **3.8. Запасы**

В составе запасов отражены сумма сырья материалов, готовой продукции и незавершенные капитальные вложения на строительство жилого дома. Расшифровка статьи запасы в балансе представлена в табл. 4 «Запасы» Пояснений.

Резерв по снижению стоимости МПЗ на 31.12.2022 года не формировался.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с

приобретением, созданием, переработкой запасов отражены в разд. II "Оборотные

активы" баланса в составе строки: 1230 «Дебиторская задолженность».



### 3.9. Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности представлена в таблице 5.1 Пояснений.

Долгосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2022 г отсутствует.

#### Краткосрочная дебиторская задолженность

в сумме 170 152 тыс. руб. представляет собой:

авансы выданные в сумме 52 619 тыс. руб.,  
 задолженность покупателей 39048 тыс.руб.,  
 прочие дебиторы в сумме 78 485 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 года не формировался в связи с отсутствием задолженности, признаваемой сомнительной.

### 3.10. Прочие оборотные активы

По строке «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2022 г. показатели отсутствуют.

### 3.11. Кредиты и займы

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2022 года составили 596 325 тыс. руб.

Эта сумма состоит из целевого кредита (проектного финансирования) – 403 601 тыс. руб. (ПАО Сбербанк) дог.№ 520B009CD от 22.09.2022г. и процентных займов – 192 724 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения менее 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2022 года отсутствуют.

Начисленные к уплате проценты по долгосрочным заемным средствам, отражены в составе краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» в сумме 12 055 тыс. руб.

Сроки погашения основных видов займов, кредитов, других заемных обязательств (абз. 6 п. 17 ПБУ 15/2008) представлены в таблице

Вид заемного обязательства	Кредитор	Сумма задолженности, на 31.12.2022тыс. руб.	Срок погашения
Кредит	ПАО Сбербанк	403 601,00	28.12.2024
Займ	КОСТЕНКО АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ	11 471,00	01.08.2025
Займ	КОСТЕНКО АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ	8 000,00	01.08.2025
Займ	КОСТЕНКО ДЕНИС АНДРЕЕВИЧ	10 679,00	01.08.2025
Займ	КОСТЕНКО ТАТЬЯНА МИХАЙЛОВНА	8 749,00	01.08.2025
Займ	Пономаренко Андрей	14 700,00	01.08.2025



	Александрович ИП		
Займ	Пономаренко Андрей Александрович ИП	2 200,00	01.08.2025
Займ	Пономаренко Андрей Александрович ИП	1 400,00	01.08.2025
Займ	Пономаренко Андрей Александрович ИП	1 300,00	01.08.2025
Займ	Пономаренко Андрей Александрович ИП	134 225,00	01.08.2025
итого		596 325,00	

Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора), в случае неисполнения или неполного исполнения заимодавцем договора займа (кредитного договора) организация-заемщик раскрывает в пояснительной записке к годовой бухгалтерской отчетности ( п.18 ПБУ 15/2008) факты неисполнения заимодавцами договоров отсутствовали.

### 3.12. Кредиторская задолженность

Расшифровка Кредиторской задолженности представлена в таблице 5.3 Пояснений.

**Долгосрочная кредиторская задолженность** на 31.12.2022 г в бухгалтерском балансе отсутствует.

**Краткосрочная кредиторская задолженность** на 31.12.2022 г в сумме 316 202 тыс. руб. отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1520 «Кредиторская задолженность» и представляет:

задолженность перед поставщиками в сумме 52 522 тыс. руб.  
авансы полученные в сумме 4 818 тыс.руб.  
задолженность по налогам и сборам 347 тыс.руб.  
прочие кредиторы 355 тыс.руб.  
вексель выданный 258 160 тыс.руб.

Расшифровка данной статьи представлена в таблице 5.3. Пояснений.

### 3.13. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2022г доходы будущих периодов отсутствуют.

### 3.14. Договоры строительного подряда

По состоянию на 31.12.2022 г договоры строительного подряда, в которых Организация является подрядчиком (субподрядчиком), длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года (долгосрочный характер) или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы - отсутствуют.

### 3.15. Доходы и расходы по обычным видам деятельности



Доходы представляют собой выручку в сумме 1 204 752 тыс. руб. и это составляет доход от реализации построенной жилой недвижимости.

Расходы от осуществления данного вида деятельности составили 1 017 449 тыс. руб., в том числе себестоимость продаж - 997 294 тыс. руб., управленческие расходы - 20 155 тыс. руб.

Прибыль (Убыток) от продаж (строка 2200 Отчета о финансовых результатах) составила 187 303 тыс. руб.

### 3.16. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы составили 59 468 тыс. руб., в т.ч.:  
 Оценочные обязательства по оплате труда - 645 тыс. руб.,  
 Проценты к получению по выданным займам - 53 276 тыс. руб.,  
 Реализация материалов – 5 514 тыс. руб. (без НДС),  
 Прочие внереализационные доходы - 33 тыс. руб.

Прочие расходы составили 18 275 тыс. руб., в т.ч.:  
 Проценты к получению по полученным займам - 12 620 тыс. руб.,  
 Приобретение материалов – 5 056 тыс.руб. (без НДС),  
 Расходы на услуги банков - 482 тыс. руб.  
 Прочие внереализационные расходы - 117 тыс. руб.

### 3.17. Налог на прибыль, Отложенный налог

Раскрытие информации о налоге на прибыль за 2022 год:

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Отражение в отчетной форме
Бухгалтерская прибыль за период	228 496	Строка 2300 ОФР
Прибыль по данным налогового учета	228 728	Декларация по налогу на прибыль
Налог на прибыль	45 670	Строка 2410 ОФР
Текущий налог на прибыль	45 105	Строка 2411 ОФР, декларация по налогу на прибыль
Отложенный налог на прибыль	564	Строка 2412 ОФР



Отложенный налог на прибыль, обусловленный тем, что возникли (погашены) временные разницы в отчетном периоде, изменились правила налогообложения или налоговые ставки, признаны (списаны) отложенные налоговые активы из-за изменения вероятности получения организацией налогооблагаемой прибыли в последующих отчетных периодах (п. 25 ПБУ 18/02)

По итогам 2022 года Организация получила бухгалтерскую прибыль (убыток) в размере 228 496 тыс. руб. Прибыль для целей налогообложения составила 228 728 тыс. руб.

В сентябре 2022 расторгнут договор с покупателем квартиры Цовма О.А. 1/1/12 на сумму 3 200 тыс.руб.

При формировании отчетности в программе 1С БИТ строительство произошла техническая ошибка, в результате :

- в декларации по налогу на прибыль не отражена корректировка выручки, в связи с расторжением договора с покупателем квартиры Цовма О.А. 1/1/12 на сумму 3 200 тыс.руб.
- в отчете о финансовых результатах отражен налог на прибыль в сумме 45 105 тыс.руб.,
- в декларации по налогу на прибыль отражен налог на прибыль в сумме 45 745 тыс.руб. Отклонение по налогу на прибыль в сумме 640 тыс.руб. ( 3 200тыс.руб. X 20%)

Изменения по счету 09 «Отложенные налоговые активы» за 2022 год составили:

Отложенные налоговые активы	Оборот за 2022 год, тыс. руб.		Оборот за 2021 год, тыс. руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Оценочные обязательства	132		200	
Убытки прошлых лет			42 043	240
Убытки текущего периода	448	448		
Прочие расходы	901	957	957	

Изменения по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» за 2022 год составили:

Отложенные налоговые обязательства	Оборот за 2022год, тыс. руб.		Оборот за 2021 год, тыс. руб.	
	возникло	погашено	возникло	погашено
Убытки прошлых лет				41 633
Прочие расходы		640		

### 3.18. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Решение о распределении между участниками чистой прибыли не принималось.

Нераспределенная прибыль в 2022 году не использовалась.

В бухгалтерском балансе отражена нераспределенная прибыль на 01.01.2022 в сумме 145 243 тыс.руб., на 31.12.2022 в сумме 327 924 тыс.руб.

По балансу финансовый результат составил в сумме 182 681 тыс.руб.

В отчете о финансовых результатах отражена чистая прибыль в сумме 182 826 тыс.руб. Отклонения между данными баланса и отчетом о финансовых результатах составляют несущественную сумму в размере 145 тыс.руб.



В отчете об изменении капитала отражена нераспределенная прибыль в сумме 182 679 тыс.руб. Отклонения между данными отчета о финансовых результатах и данными отчета об изменении капитала составляют несущественную сумму в размере 147 тыс.руб. Причина отклонений в результате перехода на новую программу 1 С БИТ строительство.

### 3.19. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

Отсутствует.

### 3.20. Информация об операциях со связанными сторонами

#### Связанные стороны

Связанной стороной является единственный участник и генеральный директор Костенко Александр Васильевич.

В отчетном 2022 году Организация не оказывала услуги связанным сторонам

В отчетном 2022 году Организация не получала услуги у связанных сторон:

В 2021 году Организация оказывала услуги следующим связанным сторонам:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции  (в том числе выданные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостно й  показатель,  тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостно й  показатель по незавершен ным операциям  Сальдо расчетов на 31.12.2021
<b>Бенефициарные владельцы</b>				
Костенко Александр Васильевич	Выплата процентов по дог. займа №5 от 25.03.2019г.	1 491	17.02.2021г.	0
Костенко Александр Васильевич	Возврат займа по дог. №8 от 23.07.2019г.	556,00	17.02.2021г.	2 549 657,53
Костенко Александр Васильевич	Возврат займа по дог. №5 от 25.03.2019г.	953,00	22.01.2021г.	0,00



Костенко Александр Васильевич	Корректировка неверно начисленных процентов по дог. займа №8 от 23.07.2019г.	-196	01.08.2021г.	
-------------------------------	--	------	--------------	--

В 2020 году Организация получала услуги у следующих связанных сторон:

Связанная сторона Наименование Организации (Ф.И.О.)	Виды операции  (в том числе выданные поручительства, гарантии)	Объем операций, Стоимостно й  показатель,  тыс. руб.	Условия, сроки и форма расчетов	Стоимостно й  показатель по незавершен ным операциям  Сальдо расчетов на 31.12.2021
<b>Бенефициарные владельцы</b>				
Костенко Александр Васильевич	Взаимозачет по отступному по дог. займа №5 от 25.03.2019г.	14047	02.03.2020	953
Костенко Александр Васильевич	Взаимозачет по отступному по дог. займа №8 от 23.07.2019г.	3 698,00	13.04.2020	3 302,00
Костенко Александр Васильевич	Начисление процентов по дог. займа №8 за 2019г.	1 491,00	09.01.2020	438,00
Костенко Александр Васильевич	Начисление процентов по дог. займа №8 за 2019г.	196,00	09.01.2020	
Костенко Александр Васильевич	Начисление процентов по дог. займа №8 за 2020г.	242	31.12.2020	



По состоянию на 31.12.2022 г задолженность связанных сторон перед Организацией (Организации перед связанными сторонами) отсутствует

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало.

### **Вознаграждение основному управленческому персоналу**

Вознаграждение основному управленческому персоналу ( п.12 ПБУ 11/2008) за 2022 год составило:

Наименование, должность (если раскрывается)	Вид выплат	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения (подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)		
Основной управленческий персонал	Оплата труда за отчетный период	841
	Начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды	262
	Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	
	Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	
	Иное вознаграждение (дивиденды, и т.д.)	
Долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты		
Основной управленческий персонал	Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	
	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	
	Иные долгосрочные вознаграждения	
	<b>ИТОГО</b>	<b>1103</b>

### **3.21. Изменение оценочных значений**

В 2022 году изменение признанных оценочных значений не происходило.

### **3.22. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении**

#### **3.22.1 Условные обязательства**



По состоянию на 31.12.2022 года в Организации отсутствовали условные обязательства, по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010).

### **3.22.2 Условные активы**

По состоянию на 31.12.2022 года в Организации отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод (п.27 ПБУ 8/2010)

### **3.22.3 Оценочные обязательства**

Расшифровка оценочных обязательств представлена в таблице 7 Пояснений.

### **3.23. Информация об участии в совместной деятельности**

Организация в 2022 году не участвовала в совместной деятельности

### **3.24. Государственная помощь**

Организация в течение 2022 года не получала государственную помощь

### **3.25. Информация по отчетным сегментам**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **3.26. Информация по прекращаемой деятельности**

#### **Прекращаемые операции (п. 27 ПБУ 4/99)**

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

#### **Прекращаемая деятельность (ПБУ 16/02)**

#### **Раскрытие информации по прекращаемой деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг**

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

#### **Раскрытие информации о прекращении использования долгосрочных активов к продаже**

Организацией не принималось решение о прекращении использования долгосрочных активов к продаже, к которым относятся основные средства и иные внеоборотные активы, в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается, а также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).



### 3.27. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

### 3.28. Движение денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов (п. 22 ПБУ 23/2011) на 31.12.2022 года: Остатки денежных средств на расчетном счете - 16 812 тыс. рублей.

### 3.29. Долевое строительство

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого по договорам долевого участия.

Застройщик осуществляет расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
	На 31.12.2022 (отчетный)
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве	90 456
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу	64 339
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2)	26 117

Организация ведет учет поступивших денежных средств дольщиков на забалансовом счете 008.01 поквартирно и пофамильно.

Раздельный учет экономии (финансового результата) по объектам ДДУ осуществляется следующим образом:

Дебет 008 - поступили средства дольщиков на счета эскроу;

Дебет 51 Кредит 66 (67) - получен целевой кредит на долевое строительство;

Дебет 91, субсчет "Прочие расходы" Кредит 66 (67), субсчет "Расчеты по процентам по полученному кредиту" - в составе прочих расходов признаны проценты по кредиту;

Дебет 08 Кредит 66 (67), субсчет "Расчеты по процентам по полученному кредиту"- проценты по кредиту признаны в стоимости инвестиционного актива (подп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции" (принята 27.05.2016));



Дебет 08 Кредит 10, 60, 76 и др. - учтены расходы на строительство;

Дебет 19 Кредит 60, 76 - отражен предъявленный НДС;

Дебет 08 Кредит 19 - НДС, приходящийся на строительство жилых помещений, включен в стоимость строительства (подп. 1 п. 2 ст. 170 НК РФ);

на дт 08 - учтена балансовая стоимость объектов долевого строительства;

На дату передаточного акта:

Дебет 62 Кредит 90- отражена выручка от реализации жилья;

Дебет 90 Кредит 08 - балансовая стоимость квартиры, переданной дольщику, отнесена на себестоимость продаж.

На дату списания со счета эскроу денежных средств в счет погашения целевого кредита и процентов:

Дебет 66 (67) Кредит 62 - средства дольщиков со счетов эскроу зачтены банком в счет погашения целевого кредита и процентов;

Дебет 51 Дебет 62 - остаток средств дольщиков со счетов эскроу после погашения кредита и процентов поступил на расчетный счет организации-застройщика;

Кредит 008, субсчет "Средства дольщика на счетах эскроу" - завершены расчеты через счета эскроу

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 403 601 тыс. руб.

### **3.30. Информация об исправленных существенных ошибках**

Исправление существенных ошибок отсутствует.

### **3.31. Информация об операциях в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте отсутствовали.

### **3.32. Чрезвычайные факты**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствовали.

### **3.33. Информация о событиях после отчетной даты**

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

В связи с геополитическими событиями февраля 2022 года и введением санкций в отношении РФ, ожидается существенное влияние на деятельность компаний различных отраслей, в том числе непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты

Данные обстоятельства, по мнению руководства Организации, относятся к некорректирующим событиям после отчетной даты, количественное влияние которых, невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.



После отчетного периода не произошло никаких иных существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

### 3.34. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Геополитические события февраля 2022 года не оказали существенного влияния на финансовое положение Общества и на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022г.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная

### 3.35. Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

#### Геополитика

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют после отчетной даты.

### 3.36. Информация об экологической деятельности

В 2022 г расходы, связанные с экологической деятельностью, не производились.

### 3.37. Информация о представлении исправленной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Отсутствует.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Костенко А.В.  
Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Е.Ю. Лобова

25.03.2023