

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» (ОГРН 1182375062803, 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 166/2, помещение 27-31), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала 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 ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» 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 и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности 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.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мне-



- ния. 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 аудиторского лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.

Сергей Сергеевич Шевченко
Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)

Анастасия Васильевна Торба
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099967)



Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006277738.

«01» марта 2023 г.



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»	по ОКПО		32052174
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		2311262877
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 350080, Краснодарский край, Краснодар г, Уральская ул, д. № 166/2, пом. 27-31			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН		2310220345
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП		1202300039369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	32
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	32
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 223 244	1 322 168	1 648 722
	в том числе:		-	-	-
	Строительные материалы		319 876	131 258	14 211
	Жилой дом.поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства Горсоветская,49		1 297 047	616 989	334 767
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-1		162 734	7 789	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-2		168 466	3 133	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-3		30 698	704	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз.5-1		29 532	3 491	-

Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз. 5-2		20 527	2 442	-
Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-5 квартал, поз. 5-3		4 380	521	-
Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-1		39 849	5 245	-
Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-2		21 579	2 830	-
Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-6 квартал, поз. 6-3		4 565	599	-
Парковка поз.3 по ПЗУ Горсоветская,49		100 329	50 993	40 593
Оборудование к установке		23 664	-	3 953
Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 общие затраты		-	551	-
Многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещ. общественного наз. по ул. Мечникова, 41/53		-	495 623	124 470
Жилой дом. поз. 1 по ПЗУ-1 этап строительства Горсоветская, 49		-	-	1 130 728
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	3 869
Дебиторская задолженность	1230	3 628 172	1 729 470	1 432 683
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	474 000	295 460	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37 568	217 808	1 801
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	6 362 984	3 564 907	3 087 075
БАЛАНС	1600	6 362 984	3 564 907	3 087 107

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	413 120	282 754	28
	Итого по разделу III	1300	413 235	282 869	128
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 866 245	1 466 300	1 596 101
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	701 630	1 510 789	278 340
	в том числе:		-	-	-
	Целевые средства дольщиков по объекту Многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещ. общественного наз. по ул. Мечникова, 41/53		-	688 921	278 340
	Парковка поз.3 по ПЗУ Горсоветская,49		-	9 025	-
	Жилой дом.поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства Горсоветская,49		-	618 856	-
	Кредиторская задолженность		701 630	193 987	-
	Итого по разделу IV	1400	2 567 875	2 977 089	1 874 441
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	604 918	304 581	138 508
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	407	367	259
	Прочие обязательства	1550	2 776 549	-	1 073 771
	в том числе:		-	-	-
	Целевые средства дольщиков по объекту Жилой дом.поз.1 по ПЗУ-1 этап строительства Горсоветская,49		-	-	1 073 771
	Парковка поз.3 по ПЗУ Горсоветская,49		18 075	-	-
	Жилой дом.поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства Горсоветская,49		2 012 851	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-1		484 147	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-2		256 495	-	-
	Жилой район Левенцовский, XI микрорайон 11-4 квартал, поз.4-3		4 980	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 381 874	304 949	1 212 539
	БАЛАНС	1700	6 362 984	3 564 907	3 087 107



Уководитель

(подпись)

Николаева Елена
Станиславовна

(расшифровка подписи)

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»	ИНН	32052174		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311262877		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	65 883	101 619
	Себестоимость продаж	2120	(30 562)	(54 818)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	35 321	46 801
	Коммерческие расходы	2210	(2 375)	-
	Управленческие расходы	2220	(9 845)	(2 974)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 101	43 827
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	17 285	2 368
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	136 361	323 669
	Прочие расходы	2350	(12 485)	(16 338)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	164 262	353 526
	Налог на прибыль	2410	(33 896)	(70 785)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(33 896)	(70 785)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	130 366	282 741

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	130 366	282 741
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Николаева Елена
Станиславовна
(расшифровка подписи)

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
32052174		
2311262877		
71.12.2		
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 ДОННЕФТЕСТРОЙ-ЮГ»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	100	-	-	-	28	128
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	282 741	282 741
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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	15	(15)	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	-	15	282 754	282 869
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	130 366	130 366
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	130 366	130 366
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	100	-	-	15	413 120	413 235

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	413 235	282 869	128



Николаева Елена
Станиславовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефестрой-Юг»	ИНН	32052174		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311262877		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 697 446	1 778 304
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	121 771	43 718
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления в рамках ДДУ	4114	1 575 675	1 734 517
прочие поступления	4119	-	69
Платежи - всего	4120	(2 107 442)	(1 048 564)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 927 200)	(992 670)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 301)	(4 870)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 320)	(13 415)
налога на прибыль организаций	4124	(84 291)	(50)
прочие налоги	4125	(1 581)	(3 014)
возврат дольщикам	4126	(6 015)	(9 840)
прочие платежи	4129	(71 734)	(24 705)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(409 996)	729 740
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	271 460	-
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	271 460	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(428 987)	(380 460)
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	(428 987)	(380 460)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(157 527)	(380 460)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 673 883	877 501
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 673 883	877 501
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	(1 286 600)	(1 010 774)
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	(1 286 600)	(1 010 774)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	387 283	(133 273)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(180 240)	216 007
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	217 808	1 801
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	37 568	217 808
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Николаева Елена
Станиславовна
(расшифровка подписи)

27 февраля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022г.**

г. Краснодар

1. Общие сведения

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

сокращенное: ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг».

Общество создано Протоколом общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» от 16.07.2018г. Дата государственной регистрации 25.07.2018г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1182375062803.

Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 5 по г. Краснодару, ИНН 2311262877 КПП 231201001.

Юридический адрес: 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 166/2, пом.27-31

Общество имеет обособленные подразделения:

1. Офис «Западный», открытое 03.06.2019г. по адресу: 350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, д. 22, к.1, офис 105,106
2. Офис «Ростовский», открытое 14.09.2021г. по адресу : 344038, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Нансена, д.103/1, стр.1, офис 12

Размер уставного капитала Общества составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Общество является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правом юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет, печать со своим наименованием.

Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

Среднесписочная численность работников в 2022 году составила 6 чел.

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2022г. составляет 16 чел.

Руководитель организации: директор Николаева Елена Станиславовна

Главный бухгалтер: Антинян Татевик Эдиковна

Основной вид деятельности: деятельность застройщика по строительству многоэтажных жилых домов.

Организация внутреннего контроля осуществляется на основании Положения о внутреннем контроле бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности от 25.07.2018г.

2. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022

Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2022
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2022
Запасы	31.12.2022

3. Информация об учетной политике

Учетная политика на 2022 год для целей бухгалтерского учета и налогообложения утверждена Приказом руководителя №12/29/1-ПД от 29.12.2021г.

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, фактов хозяйственной деятельности путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1-С Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением во главе с главным бухгалтером.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 Основные средства, ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения, ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб., за исключением:

- недвижимого имущества, включая земельные участки
- транспортных средств

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Контроль наличия и движения основных средств, по которым не применяется ФСБУ 6/2020 ведется на забалансовых счетах группы МЦ.

После признания объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды при выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - ретроспективный.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года (п. 51 стандарта)

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – в соответствии с пунктом 50 ФСБУ 25/2018.

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в бухгалтерском учете по методу начисления. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине дебиторской задолженности. Доходы Общества

от деятельности в рамках строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия определяются в целом по объекту в периоде получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 с разделением на долгосрочные и краткосрочные активы в зависимости от срока погашения задолженности по договору.

Депозиты относятся к финансовым вложениям и отражаются по строке 1240 бухгалтерского баланса «Финансовые вложения» (если срок не более года).

4. Сведения об отчетности.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Существенных изменений, принятых содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не произошло.

Информация об арендованных объектах, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2020г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, тыс. руб.	10 080	3 556	5 534

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офисов (головная организация и обособленное подразделение).

Арендные платежи в рамках данного договора в 2022 г. составили 2 788 тыс. руб., будущие арендные платежи за период после 31.12.2022 г. 1 109 тыс. руб. (на основании сведений, имеющих на дату составления бухгалтерской отчетности).

Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Строка 1150 «Основные средства»

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов (п. 5 ФСБУ 6/2020)		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
Основные средства - всего	за 2022г.	110	(110)	-	(110)	110	-	-	-
	за 2021г.	110	(78)	-	-	-	(32)	110	(110)
в том числе: Офисное оборудование	за 2022г.	110	(110)	-	(110)	110	-	-	-
	за 2021г.	110	(78)	-	-	-	(32)	110	(110)

В 2022 году у организации отсутствуют активы, являющиеся основными средствами согласно п. 5 ФСБУ 6/2020 «Основных средств».

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса
Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	за 2022г.	1 322 168	-	7 659 872	(6 758 796)	-	X	2 223 244	-
	за 2021г.	1 648 722	-	1 835 097	(2 161 651)	-	X	1 322 168	-
в том числе:									
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	88 549	-	657 807	(589 216)	-	566 900	157 140	-
	за 2021г.	14 204	-	206 367	(132 023)	-	184 287	88 549	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	42 708	-	149 854	(30 563)	-	-	161 999	-
	за 2021г.	-	-	97 643	(54 935)	-	-	42 708	-
Затраты на возведение жилых многоквартирных домов	за 2022г.	1 190 911	-	6 827 666	(6 138 873)	-	-	1 879 704	-
	за 2021г.	1 630 558	-	1 531 081	(1 970 728)	-	-	1 190 911	-
Расходы будущих периодов и прочие затраты	за 2022г.	1	-	881	(144)	-	-	738	-
	за 2021г.	6	-	6	(11)	-	-	1	-
Оборудование к установке	за 2022г.	-	-	23 664	-	-	-	23 664	-
	за 2021г.	3 954	-	-	(3 954)	-	-	-	-

Корректировки в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения

В связи с ретроспективным переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения затраты на строительство жилых домов были отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы».

До вступления в силу ФСБУ 26/2020 указанные затраты отражались по строке 1190 бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы»

Основание корректировок: переход на ФСБУ 26/2020

Информация об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

Код строки Бухгалтерского баланса	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма после корректировки отчетности за 2020/2021 год
1190 (2020 год)	1 634 511	(1 634 511)	-
1100 (2020 год)	1 634 544	(1 634 511)	32
1210 (2020 год)	14 211	1 634 511	1 648 722
1200 (2020 год)	1 452 564	1 634 511	3 087 075
1190 (2021 год)	1 190 911	(1 190 911)	-
1100 (2021 год)	1 190 911	(1 190 911)	-
1210 (2021 год)	131 258	1 190 911	1 322 168
1200 (2021 год)	2 373 996	1 190 911	3 564 907

Расшифровка к строке 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	Поступление в результате хозяйственных операций	погашение	Списание на финансовый результат	восстановление резерва	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	60779			(60779)				
	за 2021г.			60779				60779	
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.								
	за 2021г.								
Авансы выданные	за 2022г.	60779			(60779)				
	за 2021г.			60779				60779	
Расчеты в рамках ДДУ	за 2022г.								
	за 2021г.								
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	1668691		4463698	(2504217)			3628172	
	за 2021г.	1432683		2618105	(2382097)			1668691	
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	58191		75753	(127045)			6899	
	за 2021г.	83		102223	(44115)			58191	
Авансы выданные	за 2022г.	56971		794492	(691606)			159857	
	за 2021г.	5392		284058	(232479)			56971	
Расчеты в рамках ДДУ	за 2022г.	1465365		3518416	(1596481)			3387300	
	за 2021г.	1073771		2143660	(1752066)			1465365	
Прочая	за 2022г.	88164		34230	(48277)			74117	
	за 2021г.	353437		88164	(353437)			88164	
Итого	за 2022г.	1729470		4463698	(2564996)			3628172	
	за 2021г.	1432683		2618105	(2382097)			1668691	

Строка 1240 Финансовые вложения (краткосрочные) бухгалтерского баланса
Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
Краткосрочные - всего	за 2022г.	295 460	-	423 000	(244 460)	-	-	474 000
	за 2021г.	-	-	295 460	-	-	-	295 460
в том числе: займы процентные, депозиты	за 2022г.	295 460	-	423 000	(244 460)	-	-	474 000
	за 2021г.	-	-	295 460	-	-	-	295 460

Кредиторская задолженность:

Краткосрочная – строка 1520 бухгалтерского баланса

Долгосрочная – строка 1450 баланса, подстрока «кредиторская задолженность»

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло погашение	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	193 987	701 630	-	-	(193 987)	701 630
	за 2021г.	-	193 987	-	-	-	193 987
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	193 987	701 630	-	-	(193 987)	701 630
	за 2021г.	-	193 987	-	-	-	193 987
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	304 581	2 148 779	-	(2 042 429)	193 987	604 918
	за 2021г.	138 508	1 136 758	-	(970 685)	-	304 581
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	233 274	2 098 134	-	(1 954 972)	193 987	570 423
	за 2021г.	138 302	1 059 106	-	(964 134)	-	233 274
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	71 050	36 953	-	(87 199)	-	20 803
	за 2021г.	201	74 350	-	(3 502)	-	71 050
прочая	за 2022г.	258	13 693	-	(258)	-	13 693
	за 2021г.	6	3 301	-	(3 049)	-	258
Итого	за 2022г.	498 568	2 850 409	-	(2 042 429)	X	1 306 548
	за 2021г.	138 508	1 330 745	-	(970 685)	X	498 568

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	367	471	(431)	-	407
в том числе:					
Резерв на отпуски	217	471	(431)	-	257
Резерв на гарантийные обязательства	150	-	-	-	150

Обеспечение обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	2 236 431	1 189 835	1 196 945
в том числе:			
Денежные средства на эскроу счетах	2 236 431	1 189 835	1 196 945
Выданные - всего	140 000	140 000	140 000
в том числе:			
Договор об ипотеке	140 000	140 000	140 000

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

Выручка от реализации товаров за 2022г. (строка 2110) составила 65 883 тыс. руб., себестоимость реализации товаров за 2022г. составила 30562 тыс. руб.

Расшифровка строк 2340 «Прочие доходы», 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах:

Строка 2340	Показатель, тыс. руб.
Прочие доходы	
Реализация имущества, услуг	8 275
Доход от сдачи строительного объекта	128 184
Прочие доходы	2
Строка 2350	
Прочие расходы	
Себестоимость реализованного имущества, услуг	8 205
Не принимаемые расходы в налоговом учете	3 422
Расходы после сдачи дома	793
Прочие расходы	65
Всего	12 485

Затраты на производство (расходы на продажу), себестоимость проданных товаров

Наименование показателя	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты, затраты на приобретение услуг	11 890	2 738
Расходы на оплату труда	265	202
Отчисления на социальные нужды	65	34
Амортизация	-	-
Стоимость проданных товаров	30 562	54 818
Итого по элементам	42782	57792
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	42782	57792

5. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Николаева Елена Станиславовна - единственный учредитель и директор

ООО СК «СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ» (общий директор)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» (общий директор)

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй» ИНН 2312213689 (общий директор, учредитель)

ООО «СЗ ФЛОРА» (общий директор, учредитель).

Конечным бенефициаром ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг» является Христофора Любовь Николаевна

Вознаграждение управленческого персонала за 2022г. составило 265 428,59 рублей, НДФЛ 45 937,00 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 65 347,15 руб., краткосрочные вознаграждения.

В 2022 году совершались следующие операции со связанными сторонами в рамках полученных займов:

ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй», заемные средства

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2021г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., тыс. руб.
ООО «СЗ ЕкатеринодарИнвест-Строй»	46 911	28 961	0	17 950

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СК "СЗ ДОННЕФТЕСТРОЙ" – в рамках договора поставки

Взаимосвязанные стороны	Остаток (кредит) на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Остаток (кредит) на 31.12.2022 г., тыс. руб.
СК "ДОННЕФТЕСТРОЙ"	32	32	1 597 911,93	1 597 911,93

6. Информация о кредитах, выданных обеспечениях

Организацией заключено кредитное соглашение № 03S83L от 15.07.2021 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 1 546 532 руб. на срок до 30.09.2024г. включительно

Цель предоставления - финансирование затрат по строительству «Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул.Горсоветской,49 г.Ростов-на-Дону. Жилой дом поз.2 по ПЗУ-2 этап строительства» и «Многоуровневая автостоянка (поз.3 по ПЗУ)

Обеспечения: залог права собственности земельного участка (цель использования – возведение строительных объектов согласно Разрешений на строительство), залог денежных средств на залоговых счетах.

Согласно п. 1.4 кредитного соглашения № 03S83L от 15.07.2021г. с АО «Альфа-Банк» обеспечением выполнения заемщиком своих обязательств по соглашению является в т.ч. залог (ипотека) земельного участка, принадлежащего заемщику на праве собственности, по договору ипотеки № 03S83Z002.

Залоговая стоимость – 140 000 000 руб.

В 2022 году были заключены:

- Кредитное соглашение № 05WX9L от 27.06.22 и № 05WX9L от 27.06.22 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 549 803 000 руб. на срок до 31.12.2024г. включительно

-Кредитное соглашение № 05WL1L от 27.06.22 с АО «Альфа-Банк» о предоставлении невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в размере 1 043 835 руб. на срок до 31.03.2025г. включительно 05WX9L

Цель предоставления - финансирование затрат по строительству «9-этажный 4-х секционный жилой дом со встроенными пом.общест. назначения поз.4-1, 10-этажный 2-х секционный жилой дом ,поз.2,подземная автостоянка,поз.4.3»

Обеспечения: залог права аренды земельного участка (цель использования – возведение строительных объектов согласно Разрешений на строительство), залог трансформаторных подстанций,залог денежных средств на залоговых счетах.

7. Информация по объектам долевого строительства и расчетам с участниками долевого строительства

Обязательства перед участниками долевого строительства по счету 86 «Целевое финансирование» на 31.12.2022г. отражены в составе:

- краткосрочных обязательств раздела V бухгалтерского баланса по строке 1550 «Прочие обязательства» в сумме 2 776 549 тыс. руб.;

Срок сдачи объектов согласно ДДУ – 4 кв 2023 г.

Наименование объекта в Разрешении на строительство	Дата и номер разрешения на строительство
Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ-2 этап строительства	№61-310-938801от 18.12.2018 г.
Многоуровневая автостоянка (поз. 3 по ПЗУ)	№61-310-943001-2019 от 21.01.2019 г.
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский	№61-310-998401-2021 от

район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:390	01.10.2021
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-5 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:391	№61-310-998901-2021 от 01.10.2021
Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-6 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:397	№61-310-998601-2021 от 01.10.2021

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:
«Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

Депонент: ФИО дольщика

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

Депонированная сумма: сумма по договору долевого участия

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ-2 этап строительства: не позднее 30.06.2024г.»

Срок условного депонирования денежных средств Многоуровневая автопарковка (поз.3 по ПЗУ) : не позднее 30.06.2024г.»

Срок условного депонирования денежных средств жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:390, поз. 4- 1: не позднее 30.06.2024г.»

Срок условного депонирования денежных средств жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:390, поз. 4- 2: не позднее 30.06.2024г.»

Срок условного депонирования денежных средств жилой район «Левенцовский», XI микрорайон». Квартал 11-4 на земельном участке с к.н. 61:44:0073012:390, Подземная автостоянка ,поз. 4.3- : не позднее 30.06.2024г.»

Многоэтажной жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Мечникова,41/53 г.Ростов-на-Дону: был введен в эксплуатацию согласно Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-975009-2022 от 13.12.2022г. с раскрытием эскроу счетов и погашением кредитных средств и процентов ,выданных для строительства многоэтажного комплекса с общественными и социальными объектами.

8. Непрерывность деятельности.

Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2022 года на бухгалтерскую отчетность организации.

Влияние ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией.

В 2022г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В 2022 году общество не приостанавливало деятельность.

Организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров у общества отсутствуют.

Существенное сокращение штата в 2022 году место не имело.

Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией.

Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоя в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что вышеизложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

**9. Показатели и пояснения
о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности,
которым подвержена организация**

**Финансовые риски
Рыночные риски**

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	<i>В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации</i>
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	-	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	0	
Изменение курса иностранных валют:	+	
- евро	+	
- доллар США	+	
- другая:	0	

Кредитные риски

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы, тыс. руб.	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб.	Сомнительная дебиторская задолженность, тыс. руб.	Выпущенные векселя, руб.	Предоставленные поручительства, тыс. руб.
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	+	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	До 1 месяца, тыс. руб.	1-3 месяца, тыс. руб.	3 месяца – 1 год, тыс. руб.	1-3 года, тыс. руб.	Свыше 3 лет, тыс. руб.
Полученные кредиты, с учетом начисленных %	-	-	-	1 317 021	
из них с обеспечением	-	-	-	1 317 021	-
Полученные займы, с учетом начисленных %	-	-		549 224	
из них с обеспечением	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	581 591	23 327	701 630	-
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов	-	-	-	-	-

Другие виды рисков

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет -	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски		
Изменение валютного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение таможенного регулирования	+	При изменении может повлиять на стоимость товара
Изменение налогового законодательства	-	Существенных изменений не предвидится
2. Страновые и региональные риски		
Изложены в п. 8		
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.		качество жилья, нежилой недвижимости высокое
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Деятельность не лицензируется



Директор

ООО

«Специализированный
застройщик
Николаева Е.С.

застройщик

Доннефтверстрой-Юг»

«27» февраля 2023г.

27

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью № 17 (двадцать) листов
Директор
ООО «Шевченко, Шмелева и Даниверья»
Шевченко С.С.

