

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «КСЗ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «КСЗ» (ОГРН 1022301219929, 350004, Краснодарский край, город Краснодар, улица им. Каляева, д. 1/4, помещение 10.), 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 «КСЗ» 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 над-




лежащими, 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 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)


Ирина Григорьевна Шмелёва
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099945)

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.

«24» 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 "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО		05230377
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		2308012725
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) 350004, Краснодарский край, Краснодар г, им. Каляева ул, д. № 1/4, пом. 10			
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	26 719	4 373	4 741
	в том числе:				
	Основные средства в организации		26 719	4 373	4 741
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	9	9
	Итого по разделу I	1100	26 719	4 382	4 750
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 892 279	757 566	215 600
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	22 943	176	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	4 090	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12202	18 853	176	-
	Дебиторская задолженность	1230	180 601	920 697	514 490
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	106 424	157 406	101 668
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	5 050	-	3 938
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1	136	445

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	563	8	37
Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	-	-	9 337
Задолженность по договорам долевого строительства		68 562	763 147	399 065
		-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	229 592	1 679	1 746
в том числе:				
Расчетные счета	12501	229 592	1 679	1 746
Прочие оборотные активы	1260	21	56	16
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	21	56	16
Итого по разделу II	1200	2 325 436	1 680 174	731 852
БАЛАНС	1600	2 352 155	1 684 556	736 602

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	500	500	500
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	88 712	48 696	55 844
	Итого по разделу III	1300	89 212	49 196	56 344
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 289 462	572 346	185 449
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	1 289 462	572 346	185 449
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	64 607	-	399 065
	в том числе:				
	Целевое финансирование средств дольщиков		64 607	-	399 065
	Итого по разделу IV	1400	1 354 070	572 346	584 514
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	82 460	-	5 000
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	82 460	-	5 000
	Кредиторская задолженность	1520	825 792	299 710	90 703
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	789 568	272 688	64 578
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	9 925	586	53
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	33	106	8
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	230	293	27
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	26 037	26 037	26 037
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	621	158	41
	Прочие обязательства	1550	-	763 147	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование средств дольщиков	15501	-	763 147	-
	Итого по разделу V	1500	908 873	1 063 015	95 744
	БАЛАНС	1700	2 352 155	1 684 556	736 602



Руководитель

Гульчевская Наталья
Геннадьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	05230377		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	2308012725		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	47 412	540
	Себестоимость продаж	2120	(502)	(331)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	46 910	209
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	46 910	209
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 241	190
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 234	3 475
	Прочие расходы	2350	(6 358)	(10 980)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	50 027	(7 106)
	Налог на прибыль	2410	(9 970)	(43)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(9 970)	(43)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	40 057	(7 149)

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	40 057	(7 149)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Гульчевская Наталья
Геннадьевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004	31	12
	05230377	2022
ИНН	2308012725	
по ОКТО	71.12.2	
по ОКВЭД 2	12300	16
по ОКОПФ / ОКФС	384	
по ОКЕИ		

Общество с ограниченной ответственностью "Кубанский
Специализированный застройщик"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Детальность 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. За 2021 г.	3100	500	-	-	-	55 844	56 344
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 149)	(7 149)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7 149)	(7 149)
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	500	-	-	-	48 696	49 196
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	40 061	40 061
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	40 057	40 057
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	4	4
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(45)	(45)
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	(45)	(45)
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	500	-	-	-	88 712	89 212

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	
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	89 212	49 196	56 344




 Руководитель
 Гутьчевская Наталья
 Геннадьевна
 (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
05230377		
2308012725		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	753 612	17 349
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	7 551
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	750 371	-
прочие поступления	4119	3 241	9 798
Платежи - всего	4120	(1 495 775)	(375 467)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 479 642)	(371 208)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 060)	(2 922)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 808)	(653)
налога на прибыль организаций	4124	(400)	(27)
прочие платежи	4129	(1 865)	(657)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(742 163)	(358 118)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 303 710	380 300
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 303 710	380 300
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	(333 635)	(22 250)
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	(333 635)	(22 250)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	970 075	358 050
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	227 912	(68)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 679	1 747
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	229 591	1 679
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Гульчевская Наталья
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

23 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**

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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

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



Руководитель _____
(подпись)

Гульчевская Наталья
Геннадьевна
(расшифровка подписи)

23 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.	9	26 805	-	(26 814)	-	
	5250	за 2021г.	9	-	-	-	9	
в том числе:								
Западный обход ул. 2БК1ТП Литер 2а	5241	за 2022г.	9	3 816	-	(3 825)	-	
	5251	за 2021г.	9	-	-	-	9	
Западный обход ул. 2БК1ТП Литер 5а	5242	за 2022г.	-	4 673	-	(4 673)	-	
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. 2БК1ТП Литер 3а	5243	за 2022г.	-	4 944	-	(4 944)	-	
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (171)	5244	за 2022г.	-	288	-	(288)	-	
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (172)	5245	за 2022г.	-	288	-	(288)	-	
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*150 (173)	5246	за 2022г.	-	138	-	(138)	-	
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*150 (174)	5247	за 2022г.	-	138	-	(138)	-	
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*150 (175)	5248	за 2022г.	-	98	-	(98)	-	
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*150 (176)	5249	за 2022г.	-	98	-	(98)	-	
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*120 (177)		за 2022г.	-	138	-	(138)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*120 (178)		за 2022г.	-	138	-	(138)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (179)		за 2022г.	-	281	-	(281)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (180)		за 2022г.	-	281	-	(281)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (181)		за 2022г.	-	319	-	(319)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. КП 0.4КВ к ТП-3282п 4*95 (182)		за 2022г.	-	319	-	(319)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
КП-10КВ к ТП-3282п I с.ш.АСБп 3*120. L=2045м. II с.ш., АСБп 3*120. L=2045м		за 2022г.	-	9 334	-	(9 334)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
КП-10КВ к ТП-3283п I с.ш.АСБп 3*120. L=200м. II с.ш. АСБп 3*120. L=200м		за 2022г.	-	758	-	(758)	-	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	
КП-10КВ к ТП-3284п I с.ш.АСБп 3*120. L=343м. II с.ш. АСБп 3*120. L=343м		за 2022г.	-	757	-	(757)	-	
		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	26 719	4 373	-
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	448	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (запол и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Гульчевская Наталья Геннадьевна
(подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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	-	-	-
5325	-	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель **Гульчевская Наталья Геннадьевна**
(подпись) (расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и Движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло	резерв под снижение стоимости	Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														за 2022г.
Запасы - всего	5400	за 2022г.	757 566	-	757 566	2 837 950	(1 703 236)	-	-	X	1 892 279	-	1 892 279	
в том числе:	5420	за 2021г.	215 600	-	215 600	544 446	(2 480)	-	-	-	757 566	-	757 566	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	6	(6)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5402	за 2022г.	-	-	-	5 451	-	-	-	-	5 451	-	5 451	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Западный обход ул. ЖК	5408	за 2022г.	1 593	-	1 593	9 037	(10 630)	-	-	-	1 593	-	1 593	
	5428	за 2021г.	1 602	-	1 602	-	(9)	-	-	-	1 593	-	1 593	
Западный обход ул. Литер 1	5409	за 2022г.	155 176	-	155 176	189 766	(344 943)	-	-	-	155 176	-	155 176	
	5429	за 2021г.	43 419	-	43 419	112 600	(843)	-	-	-	155 176	-	155 176	
Западный обход ул. Литер 2		за 2022г.	331 793	-	331 793	332 227	(664 021)	-	-	-	331 793	-	331 793	
		за 2021г.	105 938	-	105 938	227 484	(1 628)	-	-	-	331 793	-	331 793	
Западный обход ул. Литер 3		за 2022г.	10 232	-	10 232	151 500	-	-	-	-	161 732	-	161 732	
		за 2021г.	3 254	-	3 254	6 978	-	-	-	-	10 232	-	10 232	
Западный обход ул. Литер 4		за 2022г.	8 415	-	8 415	213 535	-	-	-	-	221 950	-	221 950	
		за 2021г.	3 112	-	3 112	5 303	-	-	-	-	8 415	-	8 415	
Западный обход ул. Литер 5		за 2022г.	4 522	-	4 522	659 280	-	-	-	-	663 802	-	663 802	
		за 2021г.	3 282	-	3 282	1 240	-	-	-	-	4 522	-	4 522	
Западный обход ул. Литер 6		за 2022г.	2 795	-	2 795	590 492	-	-	-	-	593 287	-	593 287	
		за 2021г.	1 805	-	1 805	990	-	-	-	-	2 795	-	2 795	
Западный обход ул. ЗУ 23:43:0116030:3663		за 2022г.	256	-	256	-	(256)	-	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	256	-	256	-	-	-	-	-	256	-	256	
Западный обход ул. ЗУ 23:43:0116030:3670		за 2022г.	55 221	-	55 221	10 050	(65 271)	-	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	20 421	-	20 421	34 800	-	-	-	-	55 221	-	55 221	
Западный обход ул. ЗУ 23:43:0116030:3682		за 2022г.	21 133	-	21 133	40 123	(61 256)	-	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	4 012	-	4 012	17 121	-	-	-	-	21 133	-	21 133	
Западный обход ул. ЗУ 23:43:0116030:3683		за 2022г.	96 157	-	96 157	-	(96 157)	-	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	28 499	-	28 499	67 659	-	-	-	-	96 157	-	96 157	
Западный обход ул. Литер 26 Резервуар ливневой канализации		за 2022г.	6 053	-	6 053	-	(6 053)	-	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	-	-	-	6 053	-	-	-	-	6 053	-	6 053	
Западный обход ул. ДДУ 180 мест		за 2022г.	9 411	-	9 411	112 088	-	-	-	-	121 499	-	121 499	
		за 2021г.	-	-	-	9 411	-	-	-	-	9 411	-	9 411	
Западный обход ул. Литер 7 Подземная		за 2022г.	814	-	814	114 807	-	-	-	-	115 621	-	115 621	

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  Гульчевская Наталья
Геннадьевна
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	возстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность			перевод из дебитор- ской в кре- биторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	763 147	-	349 335	-	(1 043 920)	-	-	(3 955)	-	-	64 607	-
в том числе:	5521	за 2021г.	399 065	-	364 082	-	-	-	-	-	-	-	763 147	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по договорам долевого строительства	5505	за 2022г.	763 147	-	349 335	-	(1 043 920)	-	-	(3 955)	X	X	64 607	-
	5525	за 2021г.	399 065	-	364 082	-	-	-	-	-	X	X	763 147	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	157 550	-	65 425	-	(110 936)	-	-	3 955	-	-	115 993	-
	5530	за 2021г.	115 425	-	106 553	-	(64 429)	-	-	-	-	-	157 550	-
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	5 050	-	-	-	-	-	-	-	5 050	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	3 938	-	-	-	(3 938)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	157 406	-	59 810	-	(110 792)	-	-	-	-	-	106 424	-
	5532	за 2021г.	101 668	-	106 417	-	(50 679)	-	-	-	-	-	157 406	-
Прочая	5513	за 2022г.	144	-	565	-	(144)	-	-	-	-	-	565	-
	5533	за 2021г.	9 819	-	136	-	(9 811)	-	-	-	-	-	144	-
Задолженность по договорам долевого строительства	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	3 955	X	X	3 955	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2022г.	920 697	-	414 760	-	(1 154 856)	-	-	-	-	-	180 600	-
Итого	5520	за 2021г.	514 490	-	470 635	-	(64 429)	-	-	X	-	-	920 697	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	572 346	1 971 871	120 841	(632 407)	(20 027)	-	-	2 012 623
в том числе:	5571	за 2021г.	185 449	387 550	17 231	(17 885)	-	-	-	572 346
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	572 346	1 248 710	120 841	(632 407)	(20 027)	-	-	1 289 462
	5573	за 2021г.	185 449	387 550	17 231	(17 885)	-	-	-	572 346
прочая	5554	за 2022г.	-	26 037	-	-	-	-	-	26 037
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2022г.	-	697 124	-	-	-	-	-	697 124
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	299 710	157 632	7 433	(299 710)	20 027	X	X	185 092
в том числе:	5580	за 2021г.	95 703	217 912	19	(13 924)	-	-	-	299 710
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	272 688	92 444	-	(272 688)	-	-	-	92 444
	5581	за 2021г.	64 578	214 826	-	(6 716)	-	-	-	272 688
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	692	9 958	-	(692)	-	-	-	9 958
	5583	за 2021г.	61	692	-	(61)	-	-	-	692
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	55 000	7 433	-	20 027	-	-	82 460
	5585	за 2021г.	5 000	-	19	(5 019)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	26 330	230	-	(26 330)	-	-	-	230
	5586	за 2021г.	26 084	2 394	-	(2 128)	-	-	-	26 330
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2022г.	872 056	2 129 503	128 274	(932 117)	X	X	X	2 197 715
Итого	5570	за 2021г.	281 152	605 462	17 250	(31 809)	X	-	-	872 056

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 _____
(подпись)

Кульчевская Наталья
Геннадьевна
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	6	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	455	331
Прочие затраты	5650	41	-
Итого по элементам	5660	502	331
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	502	331

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



Руководитель

(подпись)

Гульчевская Наталья
Геннадьевна

(расшифровка подписи)

23 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	158	1 204	(740)	-	621
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	158	1 204	(740)	-	621



Руководитель _____
(подпись)

Гульчевская Наталья
Геннадьевна
_____ (расшифровка подписи)

23 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	33 868	652 633	249 054
в том числе:				
оплаченные договора долевого строительства по счетам ЭСКРОУ	5801	33 868	652 633	249 054
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель
Ирина Князькина
(подпись)

Гульчевская Наталья
Геннадьевна
(расшифровка подписи)

23 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					
			за 2022г.		
			5910		
			за 2021г.		
			5920		
в том числе:			за 2022г.		
			5911		
			за 2021г.		
			5921		



Руководитель Глычевская Наталья Геннадьевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г. 22:20:11

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчёту
о финансовых результатах за 2022 год
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"**
Общие сведения.

Полное наименование — **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"**

Сокращенное наименование ООО «КСЗ»

Юридический адрес — 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Каляева, д. 1/4 помещение 10

Государственная регистрация - Общество зарегистрировано 09.10.1992г. Администрацией Ленинского района г. Краснодара, регистрационный номер 458/5.

ОГРН 1022301219929

ИНН 2308012725

КПП - 230801001

Генеральный директор Гульчевская Наталья Геннадьевна

Банковские реквизиты: Р/с 40702810226020006007, ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК: 046015207, Корр. счет: 30101810500000000207

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2022 составляет 14 человек и распределяется по отделам и службам:

Структурные подразделения	Численность
Административно-управленческий отдел	4
Бухгалтерия	2
Отдел экологии	1
Отдел ИТ	1
Отдел ПТО	1
Отдел ОТК	1
Отдел продаж	3
Юр.отдел	1

Уставный капитал 500 000 руб., Уставный капитал был оплачен денежными средствами.

Сведения об участниках общества и их долях на 31.12.2022 г.:

Участники	Доля, %	Сумма, руб.
Гульчевская Наталья Геннадьевна	1	5000
Пилипей Марина Геннадьевна	99	495000
Итого	100%	500 000

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».

Отступления от действующих в Российской Федерации правилах бухгалтерского учета и отчетности места не имели.

2. Описание деятельности:

Основной вид деятельности Деятельность заказчика-застройщика (ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика).

Для осуществления своей деятельности ООО «КСЗ» арендует помещение:
по адресу: г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4 по договору №1236 от 01.04.2022г.,
Арендодатель – ИП Ушакова Т.Н.

3. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.10.2022
Денежные средства	31.12.2022
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

4. Основные элементы учетной политики

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 Предприятие8.3».

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

К доходам от обычных видов деятельности относится экономия (доход) застройщика по объектам долевого строительства, выручка от реализации товаров (работ, услуг) и сдачи имущества в аренду. Остальные доходы являются прочими доходами. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. Остальные расходы считаются прочими расходами.

Регистрация договоров долевого участия (ДДУ) и постановка на учет, учет расчетов с дольщиками отражается бухгалтерскими записями:

Дебет 76.13.3 Кредит 86.02 - на полную сумму ДДУ

За балансом учитывается открываемый участником ДДУ счет ЭСКРОУ

При получении от банка информации об оплате ДДУ и поступлении средств на счет ЭСКРОУ

Дебет 008

Дебет 76.13.0 К76.13.3

Учет остатка средств целевого финансирования в бухгалтерском балансе (обязательства застройщика перед участниками целевого финансирования) отражаются в разделе «Долгосрочные обязательства» (свыше 1 года) или «Краткосрочные обязательства» (менее 1 года).

За счет целевого финансирования возмещаются расходы на строительство объекта долевого строительства, расходы на строительные-монтажные работы, на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, оплату земельного налога и арендной платы, оборудование, прочих работ и затрат, связанных со строительством:

Дт 08.03 Кт 60.01 - затраты, связанные с выполнением работ и услуг подрядных организаций, отражаются в составе капитальных вложений

Дт 19.08 Кт 60.01 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций

Дт 08.03 Кт 19.08 - сумма НДС по выполненным работам и услугам подрядных организаций, отражается в составе капитальных вложений.

Собственные затраты застройщика отражаются проводкой:

Дт 26 Кт 02,10,60,68,69,70,71,76,97.

Общие затраты, связанные со строительством всего жилого комплекса в целом, распределяются по строящимся объектам (литерам) пропорционально проектной общей площади объекта (кв.м).

Операции по закрытию целевого финансирования и определение финансового результата от ввода объекта в эксплуатацию

На дату сдачи дома в эксплуатацию определяется финансовый результат в целом по объекту недвижимости.

Дебет 86.02 Кредит 08.03 - закрытие целевого финансирования по строительству дома

Дебет 86.02 Кредит 90.01 - признана экономия по строительству объекта недвижимости
или

Дебет 90.02 Кредит 86.02 - признан перерасход по строительству объекта недвижимости

Для целей бухгалтерского учета предприятием создается резерв по сомнительным долгам.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Если выявляется или продолжает существовать сомнительная задолженность, то создается или продолжает признаваться (при необходимости корректируется) соответствующий резерв.

С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг.

При этом учитываются следующие обстоятельства:

- а) сроки исполнения обязательства должником нарушены более чем на 365 дней;
- б) отсутствует обеспечение долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и тому подобным;
- в) у должника имеются значительные финансовые затруднения, о чем известно из СМИ или других источников;
- г) в отношении должника возбуждена процедура банкротства;
- д) удержание имущества должника невозможно.

Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

Такая оценка производится юридическим отделом организации. Данные об оценке представляются в бухгалтерию.

Учет резерва ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резерв на оплату отпусков создается в следующем порядке.

Оценочное обязательство создается исходя из количества неотгулянных дней оплачиваемого отпуска, заработанного каждым работником на конец каждого квартала.

За каждый месяц работы сотрудник накапливает 2,33 дня (28 календарных дней отпуска / 12 мес.) ежегодного оплачиваемого отпуска.

Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается на конец каждого месяца по формуле:

Резерв на оплату отпусков на конец месяца = Среднедневная зарплата работника x Количество дней отпуска, на которые работник имеет право на конец отчетного месяца + страховые взносы в ПФР, ФФОМС, ФСС и страховые взносы на страхование от несчастных случаев и профзаболеваний, начисленные на сумму среднедневной зарплаты работника, умноженной на количество дней отпуска, на которые работник имеет право по состоянию на конец отчетного месяца.

Инвентаризация резерва на оплату отпусков в целях бухгалтерского учета производится на конец отчетного года. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва превышает фактический остаток неиспользованного резерва на конец месяца, то сумма превышения подлежит включению в состав расходов на оплату труда. Если по итогам инвентаризации резерва предстоящих расходов на оплату отпусков сумма рассчитанного резерва оказывается меньше фактического остатка неиспользованного резерва на конец года, то отрицательная разница подлежит включению в состав прочих доходов.

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.

Последствия изменений в учетной политике, связанных с переходом на применение ФСБУ 5/2019, отражаются перспективно (без изменения данных бухучета, сформированных ранее). (п. 47 ФСБУ 5/2019)

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019. (п. 2 ФСБУ 5/2019)

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п. 36 ФСБУ 5/2019).

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

-активов, включенных в группу «Сооружения»

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 выполняется.

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.

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

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - перспективный.

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

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

Организация использует право не применять ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 г.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов при выполнении условий, указанных в п. 12 ФСБУ 25/2018.

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.

5. Расшифровка строк бухгалтерской отчетности.

Основные средства и капитальные вложения

(Строки 1150 «Основные средства», 1160 «Доходные вложения в материальные ценности», 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса)

Информация о стоимости основных средств (первоначальной, балансовой), амортизации на начало и конец отчетного периода, о движении основных средств и начислении амортизации в отчетном периоде, выбытии и приобретении основных средств приведены в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств».

Дополнительные сведения об основных средствах

Общество осуществляет амортизацию по всем группам ОС линейным способом.

Ликвидационная стоимость основных средств отсутствует.

Обесценение основных средств в отчетном периоде места не имело.

Показатель	На начало отчетного периода (тыс.руб.)	На конец отчетного периода (тыс.руб.)
Балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств	-	-
Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату	4 377	26 719
в том числе балансовая стоимость инвестиционной недвижимости	4 377	26 719

Балансовая стоимость амортизируемых основных средств	4 377	26 719
Балансовая стоимость не амортизируемых основных средств (земельные участки)	-	-
Балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, на отчетную дату	-	-
в том числе основные средства, находящиеся в залоге	-	-
балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату	-	-

Информация о сроках полезного использования и способах оценки основных средства:

Группы ОС	Способы оценки (первоначальная или переоцененная)	Срок полезного использования
Сооружения	Первоначальная	20 – 30 лет

Информация о капитальных вложениях приведена в таблице 2.2 «Незавершенные капитальные вложения».

Обесценение капитальных вложений в отчетном периоде места не имело.

Дополнительная информация о капитальных вложениях:

Показатель	На начало отчетного периода (тыс. руб.)	На конец отчетного периода (тыс. руб.)
Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости	-	-
Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость	9	-
авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений (отражены по строке 1190 "Прочие внеоборотные активы")	-	-

В связи с переходом с 2022г. на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в межотчетный период 31.12.2021г. были осуществлены корректировочные записи:

- списаны объекты не признаваемые основными средствами с 2022 года остаточной стоимостью 45 тыс. руб., бухгалтерская запись Д84 К01 45 тыс. руб.

- скорректирована начисленная амортизация в связи с пересмотром сроков полезного использования основных средств в сумме 4 тыс. руб., бухгалтерская запись Д02 К84.

Уменьшение чистой прибыли в связи с переходными корректировками составило 41 тыс.руб., в том числе:

- 4 тыс.руб. увеличение показателя чистой прибыли отражено по строке 3133 «Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала» Отчета об изменениях капитала;

- 45 тыс.руб. уменьшение показателя чистой прибыли отражено по строке 3323 «Расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала» Отчета об изменениях капитала.

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наличие и движение запасов по их видам приведено в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов».

Обесценения запасов в отчетном периоде места не имело.

До отчетного периода затраты на возведение строительных объектов по договорам долевого участия в строительстве отражались в отчетности в составе капитальных вложений по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В связи с применением с отчетного периода ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и положения п.3 стандарта, согласно которого ФСБУ 26/2020 не применяется при выполнении организацией работ, оказании услуг по созданию, улучшению, восстановлению средств производства для других лиц, а также при приобретении, создании активов, предназначенных для продажи затраты на возведение строительных объектов, предназначенных для продажи, и по договорам долевого участия в строительстве отражаются в составе запасов.

В целях сопоставимости показателей отчетности изменения отражены ретроспективно. Последствия отражены ниже в таблице:

Показатель	На 31.12.2021	На 31.12.2020
В отчетности за предыдущие годы		
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»	757 575	215 609
Стр. 1210 «Запасы»	-	-
В отчетности за текущий 2022г.		
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»	9	9
Стр. 1210 «Запасы»	757 566	215 600
Изменения		
Стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы»	(757 566)	(215 600)
Стр. 1210 «Запасы»	757 566	215 600

Соответственно изменились итоговые показатели по разделам Внеоборотные и Оборотные активы.

Расшифровка по объектам строительства за 2022г. приведена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов». В ранее составленной отчетности расшифровка соответственно приводилась в таблице 2.2 «Незавершенные капитальные вложения». В связи с чем показатели указанных таблиц за отчетный период несопоставимы в данной части с отчетностью за прошлые отчетные периоды.

На итог баланса изменения не повлияли. На иные показатели отчетности указанные изменения не повлияли.

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Информация по видам просроченной дебиторской задолженности приведена в таблице 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

Строка 1520 Кредиторская задолженность бухгалтерского баланса

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

Расшифровка оценочных обязательств приведена в таблице 7 «Оценочные обязательства».

Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

К строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах:

Выручка от реализации услуг за 2022 год составила 47 412 тыс. руб., из них

Основные виды деятельности	За отчетный год
Экономия по строительству объекта недвижимости	46885
Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества	527

К строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Себестоимость продаж за 2022 год составили 502 тыс. руб., из них

Основные виды деятельности	За отчетный год
Себестоимость сдачи в аренду (операционная аренда)	502

Расшифровка прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах:

	Сумма, тыс.руб.
Прочие доходы и расходы	
Стр. 2340 Прочие доходы	
Реализация основных средств	4041
Реализация прочего имущества и услуг	2193
Итого стр. 2340	6234
Стр. 2350 Прочие расходы	
Налог на имущество (пп 1 п 1 ст 264 НК РФ)	175
Реализация прочего имущества и услуг (себестоимость)	2175
Реализация основных средств (остаточная стоимость реализованных ОС)	3971
Услуги банка	37
Итого стр. 2350	(6358)

6. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны:

Гульчевская Наталья Геннадьевна, также и ИП - генеральный директор

Пилипей Марина Геннадьевна, также и ИП - участник с долей 99 %

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "НСИ-РИЭЛТ" – Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СВЕТЛАНА" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СТРОЙИНВЕСТИЦИИ-ЮГ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "РИЭЛТ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "ВИКТОРИЯ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "АРИНА" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ "СОФЬЯ" - Гульчевская Н.Г. и Пилипей М.Г. являются учредителями с долей по 20% у каждой

ООО «ПРОФИТ» - в силу родственных связей участников

АО «КОМПАНИЯ ИМПУЛЬС» - в силу родственных связей акционеров

ТСЖ «УЮТ» - в силу родственных связей учредителей

ООО «Нефтестройиндустрия- Проект» - в силу родственных связей участников

ООО Фирма «Нефтестройиндустрия-Юг» - в силу родственных связей участников

ООО Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг» - в силу родственных связей участников

ООО «ОЛДИ-ЮГ» - в силу родственных связей участников

ООО «НСИ-Риэлт» - в силу родственных связей участников

ИП Мартысевич Светлана Григорьевна - в силу родственных связей

ИП Пилипей Виктория Романовна - в силу родственных связей

ИП Ушаков Геннадий Тимофеевич - в силу родственных связей

ИП Ушакова Татьяна Николаевна - в силу родственных связей

Конечным бенефициаром Общества является Пилипей Марина Геннадьевна

Размер вознаграждений основному управленческому персоналу в 2022 году составил 3704 тыс. руб., НДФЛ 482 тыс. руб.

7. Информация об операциях со связанными сторонами.

В 2022 году имело место получение заемных средств от взаимозависимых лиц, информация приведена в таблице в части основного долга (руб.):

Контрагенты / договоры	Сальдо на начало периода	Погашено	Получено	Сальдо на конец периода
АРИНА ПК				
Договор займа № б/н от 16.12.2019 г. (3950000 под 4,695% годовых)	3 950 000,00	3 950 000,00		
Договор займа № б/н от 30.09.2019 г. (22 000 000 под 7% годовых)	22 000 000,00	22 000 000,00		
Гульчевская Наталья Геннадьевна				
Договор займа №б/н от 01.11.2022г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 02.08.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 02.11.2022г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 03.08.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 05.04.2022 г. 10 000 20%		10 000,00	10 000,00	
Договор займа №б/н от 05.04.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 05.08.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 06.04.2021 г. 40 000 000 4%(7% с 01.10.21г)	40 000 000,00	40 000 000,00		
Договор займа №б/н от 06.07.2021 г. 10 000 000 4,5% (7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 07.12.2020 г. 22 000 000 3,2%(7% с 01.10.21г)	22 000 000,00	22 000 000,00		
Договор займа №б/н от 07.12.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 08.02.2021 10 000 000 3,5% (7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 08.10.2021 3 000 000 7%	3 000 000,00	3 000 000,00		
Договор займа №б/н от 09.06.2021 г. 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21г)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 10.11.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 11.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 11.04.2022 г. 9 500 000 20%			9 500 000,00	9 500 000,00

Договор займа №б/н от 11.07.2022 г. 10 000 000 15%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 11.10.2021 10 000 000 7%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 12.08.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 12.10.2020 г. 50 000 000 3%(7% с 01.10.21г)	50 000 000,00	50 000 000,00		
Договор займа №б/н от 12.10.2021 10 000 000 7%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 12.10.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 13.04.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 13.07.2022 г. 50 000 000 15%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 14.04.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 14.09.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 14.10.2022г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 14.12.2020 16 500 000 3,2%(7% с 01.10.21г)	16 500 000,00	16 500 000,00		
Договор займа №б/н от 15.04.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 16.05.2022 г. 50 000 000 15%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 17.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 17.06.2021 г. 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21г)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 17.10.2022г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 17.11.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 18.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 18.04.2022 г. 50 000 000 20%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 18.07.2022 г. 50 000 000 15%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 18.11.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 19.04.2021 г. 2 000 000 4%(7% с 01.10.21г)	2 000 000,00	2 000 000,00		
Договор займа №б/н от 19.08.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 20.01.2021 10 000 000 3,2%(7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 20.06.2022 г. 100 000 000 20%			100 000 000,00	100 000 000,00
Договор займа №б/н от 23.03.2021 г. 10 000 000 4% (7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 23.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 24.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 24.12.2020 10 000 000 3,2%(7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 25.04.2022 г. 50 000 000 20%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 25.10.2022г. 40 000 000 10%			40 000 000,00	40 000 000,00
Договор займа №б/н от 26.07.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 26.08.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 26.11.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 28.09.2022г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 28.10.2020 г. 30 000 000 3% (7% с 01.10.21г)	30 000 000,00	30 000 000,00		
Договор займа №б/н от 29.09.2022 г. 50 000 000 10%			50 000 000,00	50 000 000,00
Договор займа №б/н от 29.11.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 10.03.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 24.02.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 25.02.2022 г. 10 000 000 10%			10 000 000,00	10 000 000,00
Договор займа №б/н от 28.02.2022 г. 10 000 000 20%			10 000 000,00	10 000 000,00
Гульчевская Наталья Геннадьевна ИП				
Договор займа №б/н от 01.02.2022 г. 4 000 000 10%			4 000 000,00	4 000 000,00
Договор займа №б/н от 02.03.2021 г. 5 000 000 4% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 02.12.2022 г. 15 000 000 10%			15 000 000,00	15 000 000,00
Договор займа №б/н от 04.08.2022 г. 5 000 000 10%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа №б/н от 06.07.2022 г. 5 000 000 15%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа №б/н от 06.09.2021 г. 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 07.06.2022 г. 7 000 000 15%			7 000 000,00	7 000 000,00
Договор займа №б/н от 08.06.2021 г. 10 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 09.03.2022 г. 5 000 000 20%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа №б/н от 10.01.2022 г. 15 000 000 10%		15 000 000,00	15 000 000,00	
Договор займа №б/н от 10.08.2022 г. 8 000 000 10%		8 000 000,00	8 000 000,00	
Договор займа №б/н от 11.02.2022 г. 5 000 000 10%		5 000 000,00	5 000 000,00	
Договор займа №б/н от 11.04.2022 г. 1 000 000 20%		188 626,58	1 000 000,00	811 373,42
Договор займа №б/н от 11.11.2021 г. 5 400 000 7,5%	5 400 000,00	5 400 000,00		
Договор займа №б/н от 11.12.2020 г. 3 000 000 3% (7% с 01.10.21)	3 000 000,00	3 000 000,00		
Договор займа №б/н от 12.10.2022 г. 3 000 000 10%		3 000 000,00	3 000 000,00	
Договор займа №б/н от 13.01.2022 г. 2 000 000 8,5%		2 000 000,00	2 000 000,00	
Договор займа №б/н от 13.05.2022 г. 3 000 000 17%			3 000 000,00	3 000 000,00
Договор займа №б/н от 13.09.2022 г. 4 000 000 10%			4 000 000,00	4 000 000,00

Договор займа №б/н от 16.06.2022 г. 7 000 000 15%			7 000 000,00	7 000 000,00
Договор займа №б/н от 18.02.2022 г. 4 000 000 10%		4 000 000,00	4 000 000,00	
Договор займа №б/н от 19.04.2021 г. 17 000 000 4% (7% с 01.10.21)	17 000 000,00	17 000 000,00		
Договор займа №б/н от 23.03.2022 г. 5 000 000 20%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа №б/н от 24.07.2020 г. 5 000 000 0,01% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 27.09.2021 г. 2 000 000 7%	2 000 000,00	2 000 000,00		
Договор займа №б/н от 30.03.2022 г. 5 000 000 20%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа №б/н от 31.05.2021 г. 10 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Мартысевич Светлана Григорьевна ИП				
Договор займа №б/н от 02.03.2021 г. 5 000 000 4% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 02.09.2021 г. 13 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	13 000 000,00	13 000 000,00		
Договор займа №б/н от 04.08.2022 г. 1 000 000 10%			1 000 000,00	1 000 000,00
Договор займа №б/н от 05.04.2021 г. 7 000 000 4% (7% с 01.10.21)	7 000 000,00	7 000 000,00		
Договор займа №б/н от 07.05.2021 г. 3 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	3 000 000,00	3 000 000,00		
Договор займа №б/н от 08.06.2021 г. 10 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 10.03.2022 г. 3 000 000 20%		3 000 000,00	3 000 000,00	
Договор займа №б/н от 11.04.2022 г. 1 000 000 20%		1 000 000,00	1 000 000,00	
Договор займа №б/н от 11.11.2021 г. 6 000 000 7,5%	6 000 000,00	6 000 000,00		
Договор займа №б/н от 13.09.2022 г. 2 000 000 10%			2 000 000,00	2 000 000,00
Договор займа №б/н от 19.10.2021 г. 4 000 000 7%	4 000 000,00	4 000 000,00		
Договор займа №б/н от 25.01.2022 г. 4 000 000 10%		4 000 000,00	4 000 000,00	
Договор займа №б/н от 30.03.2022 г. 3 000 000 20%		3 000 000,00	3 000 000,00	
Договор займа №б/н от 30.09.2021 г. 4 000 000 7%	4 000 000,00	4 000 000,00		
НСИ-РИЭЛТИ ПК				
Договор займа № б/н от 30.06.2020 г. 11 100 000	11 100 000,00	11 100 000,00		
Пиллпей Марина Геннадьевна				
Договор займа №б/н от 08.02.2021 10 000 000 3,5% (7% с 01.10.21г)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа №б/н от 27.05.2022 50 000 000 19,5%			50 000 000,00	50 000 000,00
Пиллпей Марина Геннадьевна ИП				
Договор займа б/н от 02.09.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 04.08.2022 2 000 000 10%			2 000 000,00	2 000 000,00
Договор займа б/н от 06.07.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 06.07.2022 4 000 000 15%			4 000 000,00	4 000 000,00
Договор займа б/н от 06.09.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 07.05.2021 6 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	6 000 000,00	6 000 000,00		
Договор займа б/н от 07.06.2022 5 000 000 15%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 11.04.2022 1 000 000 20%		1 000 000,00	1 000 000,00	
Договор займа б/н от 11.11.2021 4 000 000 7,5%	4 000 000,00	4 000 000,00		
Договор займа б/н от 12.10.2022 3 000 000 10%			3 000 000,00	3 000 000,00
Договор займа б/н от 13.01.2022 4 000 000 8,5%		4 000 000,00	4 000 000,00	
Договор займа б/н от 13.05.2022 4 000 000 17%			4 000 000,00	4 000 000,00
Договор займа б/н от 13.09.2022 5 000 000 10%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 16.08.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 17.03.2022 2 000 000 20%			2 000 000,00	2 000 000,00
Договор займа б/н от 19.10.2021 5 000 000 7%	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 21.01.2022г. 2 200 000 10%		2 200 000,00	2 200 000,00	
Договор займа б/н от 21.07.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 30.03.2022 4 000 000 20%			4 000 000,00	4 000 000,00
Договор займа б/н от 09.03.2022 5 000 000 20%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 10.03.2022 1 000 000 20%			1 000 000,00	1 000 000,00
Ушаков Геннадий Тимофеевич ИП				
Договор займа №б/н от 13.05.2022 г. 1 000 000 17%			1 000 000,00	1 000 000,00
Договор займа №б/н от 13.09.2022 г. 1 000 000 10%			1 000 000,00	1 000 000,00
Договор займа №б/н от 20.10.2021 г. 5 000 000 7%	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа №б/н от 26.05.2021 г. 3 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	3 000 000,00	3 000 000,00		
Договор займа №б/н от 31.05.2021 г. 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Ушакова Татьяна Николаевна ИП				
Договор займа б/н от 04.08.2022 г. 1 000 000 10%			1 000 000,00	1 000 000,00

Договор займа б/н от 06.07.2022г. 5 000 000 15%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 07.05.2021 8 500 000 4,5% (7% с 01.10.21)	8 500 000,00	8 500 000,00		
Договор займа б/н от 07.06.2022г. 2 000 000 15%			2 000 000,00	2 000 000,00
Договор займа б/н от 11.04.2022 1 000 000 20%			1 000 000,00	1 000 000,00
Договор займа б/н от 12.10.2022 г. 3 000 000 10%			3 000 000,00	3 000 000,00
Договор займа б/н от 13.05.2022 5 000 000 17%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 13.09.2022 г. 5 000 000 10%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 14.05.2021 10 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа б/н от 17.03.2022 2 000 000 20%			2 000 000,00	2 000 000,00
Договор займа б/н от 19.10.2021 2 300 000 7%	2 300 000,00	2 300 000,00		
Договор займа б/н от 20.08.2021 5 000 000 4,5% (7% с 01.10.21)	5 000 000,00	5 000 000,00		
Договор займа б/н от 26.10.2021 10 000 000 7,5%	10 000 000,00	10 000 000,00		
Договор займа б/н от 29.09.2021 9 000 000 7%	9 000 000,00	9 000 000,00		
Договор займа б/н от 30.09.2021г. 1 100 000 7%	1 100 000,00	1 100 000,00		
Договор займа б/н от 09.03.2022 5 000 000 20%			5 000 000,00	5 000 000,00
Договор займа б/н от 10.03.2022 4 000 000 20%			4 000 000,00	4 000 000,00
Итого	553 850 000,00	604 248 626,58	1 303 710 000,00	1 253 311 373,42

В отчетном периоде со связанными сторонами заключались договора долевого участия в строительстве, информация приведена ниже в таблице (руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Заключено ДДУ	Погашена задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Пилипей Виктория Романовна ИП			40 790 420,00	40 790 420,00		
Пилипей Марина Геннадьевна	3 764 060,00		13 384 720,00	3 764 060,00	13 384 720,00	
Пилипей Марина Геннадьевна ИП			47 402 100,00	47 402 100,00		
Ушаков Геннадий Тимофеевич ИП			13 372 780,00	13 372 780,00		
Ушакова Татьяна Николаевна ИП			46 863 940,00	46 863 940,00		

В отчетном периоде со связанными сторонами осуществлены операции по приобретению товаров (работ, услуг), информация приведена ниже в таблице (руб.)

Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Погашено	Приобретено	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Договоры						
Договоры						
Гульчевская Наталья Геннадьевна						
Договор купли-продажи з/у № б/н от 01.01.2022 (з/у 3682)				40 000 000,00		40 000 000,00
Договор купли-продажи з/у № б/н от 01.01.2022 (з/у 4830)				400 000 000,00		400 000 000,00
Соглашение о возмещении фактических затрат от 26.03.2020 г.		876 862,80				876 862,80
Договор цессии от 13.04.2020 г. (УПТ от 22.02.2019 г.)		26 036 633,67				26 036 633,67
Гульчевская Наталья Геннадьевна ИП						
Договор № 3682 аренды земельного участка от 06.12.2019 г. (23:43:0116030:3682 от 06.12.2019)		45 752,98				45 752,98
Договор № 3682 аренды земельного участка от 27.08.2020 г. (23:43:0116030:3682)		21 087 666,67				21 087 666,67

Договор № 3683 аренды земельного участка от 11.12.2019 г. (23:43:0116030:3683 от 11.12.2019)		335 521,82			335 521,82
Договор № 3683 аренды земельного участка от 27.08.2020 г. (23:43:0116030:3683) Доп. согл. от 01.01.22 аренда з/у 4831		156 356 333,33		15 398 210,04	171 754 543,37
Договор № б/н аренды земельного участка от 03.09.2019 г. (23:43:0116030:3663)		235 616,44			235 616,44
Договор № б/н аренды земельного участка от 03.09.2019 г. (23:43:0116030:3670)		54 920 050,75		35 398 333,33	90 318 384,08
Соглашение о возмещении фактических затрат от 26.03.2020 г. НСИ-Проект ООО		4 118 186,98	4 118 186,98		
Договор № Ж-1908-2 от 23.03.2020 г. 5024720,00		5 024 720,00	5 024 720,00		
Договор № Ж-1908-3 от 10.04.2020 г. 5741737,00		5 741 737,00	5 741 737,00		
Договор № Ж-1908-4 от 10.04.2020 г. 4291605,00		4 291 605,00	4 291 605,00		
Договор № Ж-1908-5 от 10.04.2020 г. 5741737,00			2 296 700,00	5 741 737,00	3 445 037,00
Договор № Ж-1908-6 от 10.04.2020 г. 4632675,00				4 632 675,00	4 632 675,00
Договор № Ж-1908-7 от 22.07.2021 г. 2067750,00				2 067 750,00	2 067 750,00
Договор № Ж-2103 от 31.05.2021 г. 616560,00		616 560,00	616 560,00		
Договор № Ж-2105 от 17.08.2021 г. 2094556,00 НСИ-ЮГ ООО				2 094 556,00	2 094 556,00
Соглашение о возмещении затрат №б/н от 01.06.2022 г. НСИ-ЮГ фирма ООО			2 499,00	2 499,00	
Договор подряда №23/11/21 от 23.11.2021 г. Западный обход ДДУ 273969526,97		802 841,16	87 468 701,44	96 627 975,63	9 962 115,35
Договор подряда №б/н от 22.07.2020 г. Западный обход Л1 170147225,41		7 700 032,07	69 909 076,04	62 653 782,61	444 738,64
Договор подряда №б/н от 22.07.2020 г. Западный обход Л2 339489132,27		9 861 293,90	98 561 156,96	88 721 364,73	21 501,67
Договор подряда №Л3 15/02/22 от 16.02.2022 г. Западный обход Л3			6 719 710,56	6 719 710,56	
Договор подряда №Л4 15/02/22 от 16.02.2022 г. Западный обход Л4 423305246			57 292 521,41	57 599 152,58	306 631,17
Договор подряда №Л5 15/02/22 от 16.02.2022 г. Западный обход Л5			383 527 799,09	385 174 800,75	1 647 001,66
Договор подряда №Л6 15/02/22 от 16.02.2022 г. Доп согл №2 Западный обход Л6б 6361000,00			6 431 993,50	6 431 993,50	
Договор подряда №Л6 15/02/22 от 16.02.2022 г. Западный обход Л6 480414323,83			313 048 691,48	321 135 226,76	8 086 535,28
Договор подряда №Л7 02/02/22 от 02.02.2022 г. Западный обход Л7			99 543 538,22	100 889 683,51	1 346 145,29

Договор поставки №б/н от 01.06.2022			5 665,38	5 665,38		
Основной договор (взаимозачет с ИП Ольмезов А.Н.)			7 684 011,37	7 684 011,37		
Соглашение о возмещении понесенных расходов от 04.07.2022			2 188 800,00	2 188 800,00		
Ушакова Татьяна Николаевна ИП						
Договор №1236 аренды нежилых помещений от 01.04.2022г.			81 600,00	91 800,00		10 200,00

8. Непрерывность деятельности.

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

Влияние ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией.

В 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать 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.

Простои в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2022 году место не имело.

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

Кредитные риски

А. Раскрывается влияние последствий несвоевременного погашения обязательств перед организацией

Факторы/ Виды предоставлен-ных заемных средств (обеспечений)	Предоставл-енные займы	Предоставлен-ные отсрочки и рассрочки оплаты	Задолженност-ь банка по договорам ДДУ – счета ЭСКРОУ)	Авансы выданные	Прочая дебиторска-я задолженно-сть	Предостав-ленные поручител-ьства
Наличие у организации соответствующих обязательств		5 050	68 562	106 424	565	
Наличие просроченной задолженности						
Наличие обеспечения						
Наличие неплатежеспособны-х должников						

Риски ликвидности

Приводятся данные об обязательствах организации в пользу третьих лиц

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:				
	Истек (просроченные)	До 3 месяцев	3 месяца – 1 год	2-3 года	Свыше 3 лет
Полученные кредиты					
из них с обеспечением					
Полученные займы		63 457	19 003	1 277 405	12 057
из них с обеспечением					
Кредиторская задолженность		66 408		90 318	632 842
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 строительства
Изменение таможенного регулирования	-	Не предвидится
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.		В связи с высоким качеством строительства данный вид риска минимален
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, предпосылок для исключения из СПО РОР «СОЮЗ СПО «РОСК» не имеется

10. Информация по договорам долевого участия в строительстве

В отчетном периоде Общество вело строительство следующих многоквартирных домов:

Разрешение на строительство	Объект
№23-RU2330060000-5619-2020 от 17.07.2020г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер 1.“ (на земельн. участке 23:43:0116030:3670)
№23-RU2330060000-5618-2020 от 17.07.2020г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер 2.“ (на земельн. участке 23:43:0116030:3670)
№23-RU233006000-6035-2022 от 15.02.2022г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер3" (на земельн. участке 23:43:0116030:4830)
№23-RU233006000-6036-2020 от 15.02.2022г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер4" (на земельн. участке 23:43:0116030:4830)
№23-RU233006000-6034-2022 от 15.02.2022г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер5" (на земельн. участке 23:43:0116030:4830)
№23-RU233006000-6033-2020 от 15.02.2022г	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер6" (на земельн. участке 23:43:0116030:4830)

Участники договоров долевого участия в строительстве вносят денежные средства на счета ЭСКРОУ.

Всего за 2022г. заключено договоров долевого участия в строительстве на сумму 349 335 тыс.руб.

17 ноября 2022 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию по следующим объектам:

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Объект	Финансовый результат (прибыль застройщика), тыс.руб.
1	Разрешение на вводобъекта в эксплуатацию	№23-43-68-2022	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер 1.“	16 655
2	Разрешение на вводобъекта в эксплуатацию	№ 23-43-67-2022	"Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре „Литер2.“	30 230

Счета Эскроу на сданные объекты раскрыты, денежные средства перечислены на расчетный счет ООО «КСЗ», за исключением 3 955 тыс. руб. (информация ниже).

Данные об обязательствах Застройщика за 31.12.2022г.:

Объект	Сумма заключенных договоров	Срок ввода объекта по ДДУ и проектной декларации	Срок передачи объекта участнику ДДУ по договорам и проектной декларации
Западный обход Л15	48 664	1-е полугодие 2025г.	30.06.2026 (12 мес с даты ввода)
Западный обход Л16	13 496	1-е полугодие 2025г.	30.06.2026 (12 мес с даты ввода)
Западный обход Л17	2 448	1-е полугодие 2025г.	30.06.2026 (12 мес с даты ввода)
ИТОГО	64 607		

На 31.12.2022 заключено договоров долевого участия в строительстве с использованием ЭСРОУ счетов на сумму 68562 тыс.руб. Из которых не перечислено банком по сданным объектам 3 955 тыс. руб. в связи с некорректностью отражения сведений на ЭСКРОУ счетах. В настоящее время ведется работа с банком и дольщиками с целью внесения исправлений и получения денежных средств.

На 31.12.2022г не внесено участниками долевого строительства на счета ЭКСРОУ в соответствии с предоставлением рассрочек и сроку оплаты, по условиям договоров 33868тыс.руб. Просроченные платежи отсутствуют.

Финансирование строительства осуществлялось за счет привлеченных займов связанных сторон. Ведутся переговоры с рядом банков о предоставлении кредитного проектного финансирования.

Активы Общества в залог в целях обеспечения исполнения обязательств по договорам долевого строительства не передавались.

Генеральный директор
ООО «КСЗ»

Гульчевская Н.Г.



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 51 (пятьдесят) листов
Директор В.И.
ООО «Шевченко, Шмелева и Партнеры»
Шевченко С.С.

