

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СЗ «Зорге 25» по итогам
деятельности за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «Зорге 25»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Зорге 25» (Организация) (ОГРН 1187746583199), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ «Зорге 25» по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «Зорге 25»

за период с 1 января по 31 декабря 2022 года

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «Зорге 25»

за период с 1 января по 31 декабря 2022 года

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 30.12.2022 № 3
Силаков Артем Анатольевич

Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

21 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td colspan="3">0710001</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2022</td> </tr> </table>			Коды			0710001			31	12	2022
Коды													
0710001													
31	12	2022											
Форма по ОКУД													
Дата (число, месяц, год)													
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"	по ОКПО	29706347										
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7751145098										
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20										
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)	108814, Москва г, Сосенское пос., Коммунарка п., Ясная ул., д. № 1, пом. VIII												
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 "Скоуп"													
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7706453090										
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1187746409751										

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	-	-	-
6.1	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
6.2	Отложенные налоговые активы	1180	10 702	5	4
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	10 702	5	4
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.3	Запасы	1210	629 951	1 184 278	822 545
	в том числе:				
	Затраты в строительстве	12101	598 184	649 473	326 934
	Земельные участки под строительством	12102	31 686	406 048	406 048
	Накладные расходы в строительстве		66	128 742	89 562
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	120 150	127 340	63 755
6.4	Дебиторская задолженность	1230	59 861	2 169 270	1 568 737
	Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12301	322	2 098 529	1 401 422
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	12315	-	-	-
6.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	208 000	-	-
	в том числе:				

	Предоставленные займы	12401	208 000	-	-
6.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	808	9 480	11 910
6.7	Прочие оборотные активы	1260	84	43	26
	Итого по разделу II	1200	483 988	3 490 412	2 466 973
	БАЛАНС	1600	1 029 556	3 490 418	2 466 976

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
6.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6.9	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	129 700	129 700	129 700
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 635	1 398	1 105
	Итого по разделу III	1300	136 335	132 098	131 805
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.10	Заемные средства	1410	75 019	-	847 918
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	847 918
	Долгосрочные займы	14102	74 000	-	-
	Долгосрочные проценты	14103	1 019	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 697	6	4
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	85 716	6	847 922
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.11	Заемные средства	1510	-	1 229 242	9 781
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	1 217 861	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	-	11 381	9 781
6.12	Кредиторская задолженность	1520	807 483	2 129 045	1 477 451
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15201	-	2 098 612	1 401 422
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.13	Оценочные обязательства	1540	22	27	18
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	807 505	3 358 314	1 487 249
	БАЛАНС	1700	1 029 556	3 490 418	2 466 976

Руководитель

(подпись)

Забанов Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2022
О	29706347		
Н	7751145098		
о	41.20		
2			
С	12300	16	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
7.1	Выручка	2110	1 009 086	-
7.2	Себестоимость продаж	2120	(49 725)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	959 361	-
7.3	Коммерческие расходы	2210	(196)	-
7.4	Управленческие расходы	2220	(65 500)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	893 665	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	69 980	429
	Проценты к уплате	2330	(20 066)	-
	Прочие доходы	2340	12	-
	Прочие расходы	2350	(138 284)	(62)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	805 307	367
	Налог на прибыль	2410	(161 065)	(74)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(161 196)	(74)
	отложенный налог на прибыль	2412	5	-
	Прочее	2460	(127)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	644 115	293

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	644 115	293
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Забанов Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"	Форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12 2022
		29706347	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	41.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 000	-	129 700	-	1 105	131 805
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	293	293
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	293	293
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 000	-	129 700	-	1 398	132 098
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	644 129	644 129
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	644 129	644 129
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	-	-	-	-	(639 892)	(639 892)
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	(639 892)	(639 892)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 000	-	129 700	-	5 635	136 335

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	136 335	132 098	131 805



Забанов Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
29706347		
7751145098		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 080 965	27 914
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 036 023	3 447
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	44 942	24 467
Платежи - всего	4120	(315 745)	(400 286)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(112 430)	(341 764)
в связи с оплатой труда работников	4122	(307)	(350)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2)	(4)
налога на прибыль организаций	4124	(170 748)	(70)
прочие платежи	4129	(32 258)	(58 098)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	765 220	(372 372)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	70 898	-
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	70 898	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(278 698)	-
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	(278 698)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(207 800)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	74 000	369 942
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	74 000	369 942
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	(640 092)	-
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	(639 892)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(200)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(566 092)	369 942
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(8 672)	(2 430)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 480	11 910
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	808	9 480
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Забанов Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	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
						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	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель Забанов Сергей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	31 686	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Забанов Сергей Иванович
(подпись) ОГРН: 1107003831991 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	-	-	278 898	(70 898)	-	-	-	208 000	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	278 898	(70 898)	-	-	-	208 000	-
Предоставленные займы	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022г.	-	-	278 898	(70 898)	-	-	-	208 000	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Забанов Сергей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 184 278	-	1 184 278	1 825 895	(2 380 223)	-	-	X	629 951	-	629 951	-
	5420	за 2021г.	822 545	-	822 545	361 792	(59)	-	-	X	1 184 278	-	1 184 278	-
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	15	-	15	-	-	-	-	-	15	-	15	15
	5421	за 2021г.	15	-	15	-	-	-	-	-	15	-	15	15
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	49 725	(49 725)	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	49 725	(49 725)	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	57 620	(57 620)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	196	(196)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в строительстве	5408	за 2022г.	649 473	-	-	1 631 960	(1 683 250)	-	-	-	598 184	-	-	-
	5428	за 2021г.	326 920	-	-	322 554	-	-	-	-	649 473	-	-	-
Земельные участки под строительством	5409	за 2022г.	406 048	-	-	31 686	(406 048)	-	-	-	31 686	-	-	-
	5429	за 2021г.	406 048	-	-	-	-	-	-	-	406 048	-	-	-
Накладные расходы в строительстве	5410	за 2022г.	128 742	-	-	4 983	(133 659)	-	-	-	66	-	-	-
	5430	за 2021г.	89 562	-	-	38 239	(59)	-	-	-	128 742	-	-	-
	5408	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 169 270	-	89 830	-	(2 208 769)	-	-	-	-	9 529	59 861	-
	5530	за 2021г.	1 568 737	-	771 314	-	(170 780)	-	-	-	-	-	2 169 270	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	70 651	-	11 272	-	(56 559)	-	-	-	-	-	25 365	-
	5532	за 2021г.	167 294	-	13 774	-	(110 417)	-	-	-	-	-	70 651	-
	5513	за 2022г.	90	-	24 645	-	(90)	-	-	-	-	9 529	34 174	-
	5533	за 2021г.	20	-	73	-	(2)	-	-	-	-	-	90	-
Задолженность по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2022г.	2 098 529	-	53 913	-	(2 152 120)	-	-	-	-	-	322	-
	5534	за 2021г.	1 401 422	-	757 487	-	(60 361)	-	-	-	-	-	2 098 529	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	2 169 270	-	89 830	-	(2 208 769)	-	-	-	X	-	59 861	-
	5520	за 2021г.	1 568 737	-	771 314	-	(170 780)	-	-	-	X	-	2 169 270	-

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	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность		перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	74 000	1 019	-	-	-	-	75 019
	5571	за 2021г.	847 918	369 942	-	(1 217 861)	-	-	-	-
	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	847 918	369 942	-	(1 217 861)	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	-	74 000	1 019	-	-	-	-	75 019
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	3 358 287	848 362	29	(3 408 725)	-	-	9 529	807 483
	5580	за 2021г.	1 487 231	1 986 461	1 805	(117 210)	-	-	-	3 358 287
	5561	за 2022г.	14 357	774 091	-	(5 741)	-	-	-	782 707
	5581	за 2021г.	48 106	5 626	-	(39 376)	-	-	-	14 357
	5562	за 2022г.	16 006	3 079	-	20	-	-	-	19 104
	5582	за 2021г.	27 874	-	-	(11 869)	-	-	-	16 006
	5563	за 2022г.	71	3 842	2	(9 552)	-	-	9 529	3 893
	5583	за 2021г.	48	(177)	200	-	-	-	-	71
	5564	за 2022г.	1 217 861	-	-	(1 217 861)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	1 217 861	-	-	-	-	-	1 217 861
Кредиты	5565	за 2022г.	11 381	-	27	(11 408)	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	9 781	6 386	1 605	(6 390)	-	-	-	11 381
	5566	за 2022г.	-	4 991	-	(3 213)	-	-	-	1 778
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	2 098 612	62 359	-	(2 160 971)	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	1 401 422	756 765	-	(59 575)	-	-	-	2 098 612
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2022г.	3 358 287	922 362	1 048	(3 408 725)	-	-	-	882 502
	5570	за 2021г.	2 335 149	2 356 403	1 805	(1 335 071)	-	-	-	3 358 287

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 Забанов Сергей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	215	-
Отчисления на социальные нужды	5630	66	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	65 415	-
Итого по элементам	5660	65 696	-
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	65 696	-

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



Руководитель Забанов Сергей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 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	27	25	(30)	-	22
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	27	25	(30)	-	22



Руководитель Забанов Сергей Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Сабанов Сергей Иванович
(подпись) ОГРН: 118-50-0000000 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2022 ГОД
ООО «Специализированный застройщик
«ЗОРГЕ 25»**

1. Основные сведения об Обществе

Название и реквизиты Общества:

Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗОРГЕ 25»

Сокращенное название: ООО «СЗ»ЗОРГЕ 25» (далее – «Общество»).

ИНН 7751145098

Место постановки на налоговый учет: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1, помещение VIII.

Юридический адрес: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1, помещение VIII.

Почтовый адрес: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Ясная, д. 1, помещение VIII.

Государственная регистрация: зарегистрировано Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве 20.06.2018г. за основным государственным регистрационным номером 1187746583199.

Обществом было принято Решение б/н от 13.01.2023г о переименовании ООО «СЗ «Красные зори» в ООО «СЗ «ЗОРГЕ 25», регистрация завершилась 23.01.2023.

Виды деятельности Общества, предусмотренные Уставом:

Основной вид деятельности:

- инвестиционно-строительная деятельность, направленная в том числе на эффективную организацию и управление инвестиционно-строительными проектами, развитие земельных участков и объектов капитального строительства, включающая в себя преобразование земельных участков и объектов капитального строительства к новому использованию, организацию процесса застройки земельных участков, реконструкции и ремонта существующих объектов капитального строительства, а также привлечение для этого инвестиций, с целью повышения рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства для извлечения максимальной прибыли за счет их реализации или эффективного использования.

Общество также осуществляет следующие виды деятельности:

- подготовку к продаже, покупку и продажу собственного недвижимого имущества;
- сдачу внаем собственного недвижимого имущества;
- деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;
- строительство зданий и сооружений;
- разборку и снос зданий, производство земляных работ;
- производство общестроительных работ;
- устройство покрытий зданий и сооружений;
- строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений;
- строительство водных сооружений;
- производство прочих строительных работ;
- монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений;

- производство прочих отделочных и завершающих работ;
- землеустройство;
- деятельность в области архитектуры, инженера-техническое проектирование, геологоразведочные и геофизические работы, геодезическая и картографическая деятельность.

Информация об органах управления Общества:

В соответствии с п.17.1 Устава Общества органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества (высший орган);
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) Общества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 0 (один) человек.

Численность работающих на 31.12.2022 г. составляет 1 (один) человек.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 240 тыс. руб. Указанное совокупное вознаграждение является краткосрочным, иные виды выплат отсутствуют и не осуществлялись.

2. Информация об Аудиторе Общества

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Скоуп»

Сокращенное наименование: ООО «Скоуп»

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1 эт. 4 помещ 1 ком 25

Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 42 стр. 1 эт. 4 помещ 1 ком 25

Телефон: +7 (495) 108-74-93,

Адрес электронной почты: info@scope-audit.com.

ООО «Скоуп» зарегистрировано 17.04.2018., о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1187746409751. ИНН 7706453090.

Сведения о членстве аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях:

Член «Аудиторская Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС), ОРНЗ 12006079975.

3. Основы составления отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств) за 2022 год, иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений), сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения – тысячи рублей.

4. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2022 год, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом ежемесячно как произведение первоначальной или восстановительной стоимости объекта основных средств и норм амортизации, рассчитанных исходя из срока полезного использования объекта, определенного на основании данных бухгалтерии и технической информации.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

Вложения во внеоборотные активы

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором, создаваемых для собственного использования.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

Нематериальные активы

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Финансовые вложения

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Материально-производственные запасы

Сырье и материалы учитываются без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» с выделением однородных групп (субсчетов).

Учет материально-производственных запасов ведется по однородным группам.

Единицей учета материально-производственных запасов, используемых для управленческих нужд являются штуки.

Учет готовой продукции ведется по объектам строительства (местам хранения) и отдельным видам готовой продукции.

Единицей учета готовой продукции является квартира, машино-место. Единицей учета готовой продукции (нежилых помещений) является помещение (блок помещений).

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

Стоимость специальной одежды погашается линейным способом.

Затраты на строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12101 «Затраты в строительстве»; 12103 «Накладные расходы в строительстве».

Земельные участки, приобретенные под строительство жилых домов по договорам долевого участия в строительстве, отражаются по строке Бухгалтерского баланса 1210 «Запасы», с расшифровкой по строке 12102 «Земельные участки под строительством».

Все затраты, связанные с реализацией проекта и учитываемые на счете 08, в том числе накладные расходы, связанные со строительством, учитываются в составе капитальных вложений и отражаются в Бухгалтерском балансе по статье «Запасы».

Незавершенное производство

Незавершенное производство не формируется.

Расчеты с покупателями, поставщиками, дебиторами, кредиторами

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) производится:

- по каждому договору с покупателями (заказчиками);
- по авансам полученным в разрезе каждого договора с покупателем (заказчиком).

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребленные услуги по доставке или переработке материальных ценностей;
- по авансам выданным.

Учет расчетов с персоналом ведется по сотрудникам в разрезе операций по оплате труда, выплате прочих доходов, выдаче подотчетных сумм, прочих операций.

Учет задолженности дебиторов и кредиторов производится в разрезе расчетов: по страхованию; по претензиям; по причитающимся дивидендам и другим доходам; по депонированным суммам; с прочими дебиторами и кредиторами.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Задолженность по авансам выданным и полученным отражается свернуто с остатками по счетам учета НДС с авансов выданных и полученных. Задолженность по счетам учета расчетов с прочими дебиторами и кредиторами отражается развернуто в разрезе контрагентов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты

Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доход от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;

- доход от оказания услуг по агентским договорам;
- доходы от деятельности застройщика (услуги застройщика по договорам долевого участия в строительстве);
- доход от оказания консультационных услуг.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием дебиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, реализацией финансовых вложений, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения, элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются косвенные расходы, за исключением прочих расходов. Общехозяйственные расходы группируются в учете по группам и элементам:

- зарплата, отчисления с заработной платы;
- амортизация: амортизация основных средств, амортизация нематериальных активов;
- материальные расходы: канцелярские товары, хозяйственные товары; расходы на материалы, связанные с ремонтом и поддержанием в рабочем состоянии основных средств, расходы на покупку материальных средств стоимостью менее 40000 руб.;
- нематериальные расходы: коммунальные и эксплуатационные платежи, расходы по поддержанию имущества в рабочем состоянии, расходы по созданию нормальных условий труда, информационные, консультационные, юридические, аудиторские услуги, услуги связи, почтовые услуги, прочие услуги.

Счет 44 «Расходы на продажу» используется для отражения расходов, связанных с продажей товара и отражения расходов на рекламу.

Расходы, связанные с продажей товара формируются по группам и элементам:

- расходы, связанные с привлечением покупателей;
- расходы на государственную пошлину за регистрацию договоров долевого участия;
- расходы на рекламу по проектам (реклама в прессе, реклама на радио и ТВ, наружная реклама).

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Расчеты по налогу на прибыль

В Бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

5. Информация о связанных сторонах

Участником Общества является ООО «Манифест» (ОГРН 1053107167376, ИНН 7751167670) 99,9% долей уставного капитала, и гр. РФ Жаворонков Алексей Юрьевич 0,1% долей уставного капитала до 31.07.2022г., с 01.08.2022 ООО «МСМ-Инвестиции» 0,1% долей уставного капитала.

По состоянию на 31 декабря 2022 года стороной, обладающей конечным контролем, являлась Гудаева З.С.С. и Горбатенко А.Ю.

6. Расшифровка строк бухгалтерского баланса

Сроки использования объектов основных средств

6.1 Строка 1150 «Основные средства»

Основные средства в компании ООО «Специализированный застройщик «Зорге 25» на 2022г. составила 0 тыс.руб. (2021 г. – 0 тыс.руб.).

6.2 Строка 1180 «Отложенные налоговые активы»

(тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Внеоборотные активы	10 697	-
Оценочные обязательства и резервы	5	5
Итого	10 702	5

Оборотные активы

6.3 Строка 1210 «Запасы»

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Приобретение земельных участков под строительство	31 686	406 048
Строительство объектов основных средств	598 184	649 488
Накладные (Административно-хозяйственные) расходы Застройщика, связанные с реализацией проекта	66	29 865
Прочие накладные (коммерческие) расходы Застройщика, связанные с реализацией проекта	0	72 425
Прочие накладные расходы Застройщика, связанные с реализацией проекта	15	26 452
Итого	629 951	1 184 278

В составе строки 1210 «Запасы» отражена стоимость земельных участков и затраты по строительству объектов недвижимости, подлежащие передаче участникам долевого строительства по проектам, реализация которых планируется более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

6.4 Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Авансы выданные, в т. ч.:	25 365	70 651
БЛЭНК АРХИТЕКТС АО	7 556	0
СУ-111 АО	1 805	34 591
ООО ЦТП МОЭК	0	17 824
МОЭК ПАО	11 774	16 591
Прочие контрагенты	4 230	1 645
Компенсация эл.энергии	0	72
Расчеты с бюджетом	9 529	18
% по договору займа ООО Мастерстроймонтаж»	24 645	0
Расчеты с покупателями по ДДУ	322	2 098 529
Итого	59 861	2 169 270

В составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражены суммы дебиторской задолженности по расчетам с покупателями по договорам долевого участия по проектам, реализация которых планируется более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

6.5 Строка 1240 «Финансовые вложения»

(тыс. руб.)

Наименование	Договор	Сумма	Срок возврата
МАСТЕРСТРОЙМОНТАЖ ООО	Дог № МСМ/2022/01 от 14.01.2022	208 000	30.06.2023

Итого		208 000	
--------------	--	----------------	--

*Проценты за пользование заемными средствами определяются по формуле: установленная ЦБ РФ действующая ключевая ставка, умноженная на 125%.

6.6 Строка 1250 «Денежные средства»

(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчетные счета	0	0
Специальные счета (депозит на 18 дн)	808	9 480
Итого	808	9 480

6.7 Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Программное обеспечение	84	43

Капитал и резервы

6.8 Строка 1310 «Уставный капитал»

(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО Манифест (99,9%)	999	999
Жаворонков Алексей Юрьевич (0,1%) до 31.07.2022г.	0	1
ООО «МСМ-Инвестиции» с 01.08.2022г.	1	0
Итого	1 000	1 000

6.9 Строка 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)»

(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Прочий капитал	129 700	129 700

Долгосрочные обязательства

6.10 Строка 1410 «Заемные средства»

(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
АКВАРЕЛЬ ООО (до 31.10.2027 г.)		
Величина основного долга	74 000	0
Величина процентов (до 31.10.2022)	1 019	0
Итого	75 019	0

Краткосрочные обязательства

6.11 Строка 1510 «Заемные средства»

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
АО Банк ДОМ.РФ		
Величина основного долга	0	1 217 861
Величина процентов (до 23.07.2021)	0	11 381
Итого	0	1 229 842

6.12 Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Расчеты с поставщиками и заказчиками, в т. ч.:	784 245	14 357
АО СУ-111	19 243	10 770
ООО А101	764 938	3 115
Прочие контрагенты	64	472
Расчеты по налогам и сборам:	3 893	70
Налог на прибыль	0	22
Налог на имущество	3 765	0
Земельный налог	128	48
Расчеты с внебюджетными фондами	0	0
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в т. ч.:	19 345	16 006
АО СУ-111	19 104	16 006
Прочие контрагенты	241	0
Расчеты по ДДУ	0	2 098 612
Итого	807 483	2 129 045

В составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражены суммы кредиторской задолженности перед участниками долевого строительства по проектам, реализация которых планируется более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

6.13 Строка 1540 «Оценочные обязательства»

(тыс. руб.)

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	22	27

7. Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах

7.1 Строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражены доходы от реализации:

(тыс. руб.)

Выручка без учета НДС	За 2022 год.	За 2021 год
Доход Застройщика (долевое строительство)	894 636	0
Реализация жилых и нежилых помещений	112 871	0
Предоставление в аренду собственного имущества	1 466	0
Услуги по агентским договорам	113	0
Итого	1 009 086	0

Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах 2120, 2210, 2220

7.2 Строка 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах отражены:

(тыс. руб.)

Наименование видов расходов	За 2022 год	За 2021 год
Реализация жилых и нежилых помещений	49 725	0
Итого	49 725	0

7.3 Строка 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

(тыс. руб.)

Наименование видов расходов	За 2022 год	За 2021 год
Прочие услуги	196	0
Итого	196	0

7.4 Строка 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

(тыс. руб.)

Наименование видов расходов	За 2022 год	За 2021 год
Распределение общехозяйственных затрат на объекты строительства	57 620	0
Консультационные услуги	5 860	0
Аренда	222	0
Коммунальные и эксплуатационные расходы	1 220	0
Заработная плата, взносы ФОТ	281	0
Прочее	297	0
Итого:	65 500	0

Расшифровка статей Отчета о финансовых результатах 2320, 2340, 2350

(тыс. руб.)

Наименование	За 2022 г.	За 2021 г.
Проценты по договору депозита	69 980	429
Прочие доходы, в т. ч.:	12	0
Прочие доходы	12	0
Прочие расходы, в т. ч. :	138 284	62
Штрафы, пени	13 174	0
Прочие внереализационные доходы(расходы)	121 148	0
Налог на имущество	3 765	0
Услуги банка	197	62

Расчеты по налогу на прибыль за 2022 и 2021 гг.

Величина условного расхода, определенная исходя из бухгалтерской прибыли за отчетный год составила 161 196 тыс. руб. (2021 г. 74 тыс. руб.).

В отчетном периоде сумма постоянных налоговых обязательств, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 170 725 тыс.руб. (2021 г. 74 тыс.руб.).

Общая сумма отложенного налога, повлиявшего на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 5 тыс.руб. (2021 г. – 0 тыс.руб.).

8. Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами в 2022 и 2021 году отсутствуют.

9. События после отчетной даты

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности и существенных рисков для экономики Российской Федерации, в частности, произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках.

Выполнить оценку финансового влияния указанных событий на деятельность Общества на момент составления отчетности не представляется возможным.

10. Управления рисками

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Общества, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных ограничений. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания

деятельности. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Общество стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по активам. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации.

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Общества или стоимость имеющихся активов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Общество не заключает контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам

Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Общества не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка - фиксированная или плавающая - будет наиболее выгодна на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

11. Непрерывность деятельности

В начале 2020 года распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению

деловой активности. В совокупности с другими факторами данные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, включая товарно-сырьевые рынки, и общеэкономическую неопределенность. По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество провело оценку текущей экономической ситуации, включая текущую оценку влияния COVID-19. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с заказчиками и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств. Исходя из текущей ситуации, у руководства нет оснований полагать, что сроки финансирования будут перенесены основными заказчиками Общества. Руководство также провело анализ потенциальных роста и волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность Общества. С учетом проведенного анализа руководство имеет достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности является обоснованным. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

Генеральный директор



Забанов С. И

20 марта 2023 г.