



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «КСК - 39»**

за 2022 год



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик КСК - 39»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик КСК - 39» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КСК - 39»; ОГРН 1143926002582, местонахождение 236029 г. Калининград, ул. ул. Беломорская, дом 2, ХХП ИЗ ЛИТЕРА А), 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое ООО «Специализированный застройщик КСК - 39» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» 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.



### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел I Пояснений), в котором указано, что представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Мы не выражаем модифицированное мнение, в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и Общего собрания участников Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 годовой 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 годовой бухгалтерской



(финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление. Мы осуществляем информационное взаимодействие с Общим собранием участников, 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 аудиторского задания,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение независимого аудитора,

Генеральный директор  
ООО «Финансовая Гармония»



Богданова

Квалификационный

аттестат аудитора № К 030567 от 30.10.2009

ОРНЗ 21006000044

/Елена Валерьевна

аттестат



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Гармония» (ООО «Финансовая Гармония»), ОГРН 1137746423286;

236001, Россия, г. Калининград, ул. Горького дом 176 Г, корпус 1, офис VI;

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с 21.02.2020 (основной регистрационный номер записи 12006058217)

18 июля 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
по ОКПО				31828052
ИНН				3906315020
по ОКВЭД 2				41.20
по ОКОПФ / ОКФС	12165	16		
по ОКЕИ				384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ"КСК-39"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 353029, Калининградская обл, г.о. город Калининград, г Калининград, ул Беломорская, д. 2, кв. 1011 Литер А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ОКР/ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_

Торговля	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	833 633	343 629	38 333
	в том числе:				
22	Строительство инвестиционного объекта (СИО)		718 053	261 017	28 221
41	Запасы, предназначенные для СИО		44 556	20 694	5 315
51	Дебиторская задолженность, связанная с СИО		71 024	61 918	4 797
	Итого по разделу I	1100	833 633	343 629	38 333
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	-	-
31	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 208	619	1 781
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	16 208	619	1 781

БАЛАНС

1600

849 841

344 248

40 114

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 069	859	794
	Итого по разделу III	1300	1 079	869	804
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
53	Заемные средства	1410	762 071	321 579	28 800
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	762 071	321 579	28 800
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
53	Кредиторская задолженность	1520	86 692	21 799	10 510
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	86 692	21 799	10 510
	<b>БАЛАНС</b>	1700	849 841	344 248	40 114



Руководитель  
Нестеренко Ольга  
Александровна  
(расшифровка подписи)



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

Общество с ограниченной ответственностью "СЗ"КСК-39"

идентификационный номер налогоплательщика

экономической  
деятельности

**Строительство жилых и нежилых зданий**

организационно-правовая форма / форма собственности

**/ 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		
0710002		
31	12	2022
31828052		
3906315020		
41.20		
12165	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	900
	Себестоимость продаж	2120	-	(850)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	50
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	50
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(51)	(1)
	Прочие доходы	2340	271	81
	в том числе: исправление ошибки прошлого периода		-	59
	Прочие расходы	2350	(3)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	217	130
	Налог на прибыль	2410	(8)	(65)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	209	65



Валют	0710004	
Форма по ОКД	31	12 2022
Дата (число, месяц, год)	31828052	
по ОКПО	3906315020	
ИНН	41.20	
по ОКВЭД 2	12165	16
по ОКФС	384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ"КСК-39""  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	794	804
За 2021 г.	3210	-	-	-	-	65	65
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	65	65
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Оставший капитал	Собственный капитал, включающий удерживаемые доли	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	869	869
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	209	209
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	209	209
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	1 069	1 079

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

Наименование показателя	код	Изменения капитала за 2021 г.		на 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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	1 076	869	804



**Нестеренко Ольга  
Александровна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

14 июля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "СЗ"КСК-39""  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности: 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		
0710005		
31	12	2022
31828052		
3906315020		
41.20		
12165	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4110	-	9 861
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	1 055
от продажи лицензий, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от продажи доли в финансовом вложении	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	8 806
<b>Платежи - всего</b>	4120	(418 122)	(304 410)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(416 194)	(304 199)
налоги с оплатой труда работников	4122	(1 402)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налоги на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги и сборы	4125	-	-
прочие платежи	4129	(526)	(211)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(418 122)	(294 549)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4210	271	117
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) и другим лицам	4213	-	117
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	271	-
прочие поступления	4219	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4220	(51)	(9)
в том числе:			
налоги с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
налоги с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
налоги 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	(51)	(9)
прочие платежи	4229	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	220	108

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	443 991	294 129
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	443 991	294 129
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	(10 500)	(850)
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	-	-
взноски с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(10 500)	(850)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	433 491	293 279
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	15 589	(1 162)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	619	1 781
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	16 208	619
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Нестеренко Ольга  
Александровна  
(расшифровка подписи)



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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР		На начало года		Изменения за период			На конец периода	
Код	Период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
					первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
6130	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
6131	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
НИОКР - всего		-	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.6. Незаконченные и неформализованные 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 достигших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Нестеренко Ольга  
 Александровна  
 (расшифровка подписи)

14 июля 2023 г.

8. Основные средства  
 8.1. 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	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения												
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	261 017	457 037	-	-	718 053
	5250	за 2021г.	28 221	232 795	-	-	261 017
в том числе:	5241	за 2022г.	3 223	41 108	-	-	44 331
	5251	за 2021г.	-	3 223	-	-	3 223
Васильково ЖК "Васильки" I этап (КСК-39)	5242	за 2022г.	250 969	403 258	-	-	654 227
	5252	за 2021г.	28 221	222 748	-	-	250 969
Васильково ЖК "Васильки" II этап (КСК-39)	5243	за 2022г.	6 825	11 140	-	-	17 965
	5253	за 2021г.	-	6 825	-	-	6 825
Васильково ЖК "Васильки" III этап (КСК-39)	5244	за 2022г.	-	1 530	-	-	1 530
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

Итого		31 Август 2022	31 Август 2021
6280			
6261			
6262		37 404	37 404
5283			37 404
5284			
5285			
5286			
5287			
5288			



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Нестеренко Ольга  
 Александровна  
 (расшифровка подписи)

14 июля 2023 г.

dd

3. Финансовые вложения  
 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			накоплен- ная коррек- тировка		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-	-	-

3. Иное использование финансовых вложений		На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Код			
5320	Иное использование финансовых вложений	-	-
5321	Иное использование финансовых вложений	-	-
5325	Иное использование финансовых вложений	-	-
5326	Иное использование финансовых вложений	-	-
5329	Иное использование финансовых вложений	-	-



Нестеренко Ольга  
Александровна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

14 июля 2023 г.

24



Код	Период	Средств стоимость	Всего запасов резерва под оплавление стоимости	Балансовая стоимость	поступлений 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
5400	за 2021г.	20 694	-	20 694	526 503	(502 640)	-	-	X	44 556	-	44 556
5420	за 2021г.	5 316	-	5 316	333 863	(318 485)	-	-	X	20 694	-	20 694
5401	за 2022г.	20 688	-	20 688	209 255	(185 386)	-	-		44 556	-	44 556
5421	за 2021г.	4 466	-	4 466	151 257	(135 034)	-	-		20 688	-	20 688
5402	за 2022г.	-	-	-	158 624	(158 624)	-	-		-	-	-
5422	за 2021г.	850	-	850	91 287	(92 137)	-	-		-	-	-
5403	за 2022г.	6	-	6	-	(6)	-	-		-	-	-
5423	за 2021г.	-	-	-	6	-	-	-		6	-	6
5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
5424	за 2021г.	*	-	-	-	-	-	-		-	-	-
5405	за 2022г.	-	-	-	158 624	(158 624)	-	-		-	-	-
5425	за 2021г.	-	-	-	91 313	(91 313)	-	-		-	-	-
5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п
6440			
6441			
6445			
5446			

Задания, касающиеся в целом по договору - всего  
в том числе



Нестеренко Ольга  
Александровна  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

14 июля 2023 г.



Код	Наименование показателя	период	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:
5510	Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	321 579	450 991	(10 500)	-	-	-	762 071
5541	кредиты	за 2021г.	28 800	293 629	(850)	-	-	-	321 579
5542	займы	за 2022г.	204 329	369 421	-	-	-	-	573 751
5543	прочая	за 2021г.	117 250	204 329	(10 500)	-	-	-	204 329
5544	Итого	за 2021г.	28 800	81 570	(850)	-	-	-	188 320
		за 2022г.	28 800	89 300	-	-	-	-	117 250

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	321 579	450 991	-	(10 500)	-	-	762 071	
	5571	за 2021г.	28 800	293 629	-	(850)	-	-	321 579	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	204 329	369 421	-	-	-	-	573 751	
	5572	за 2021г.	-	204 329	-	-	-	-	204 329	
займы	5553	за 2022г.	117 250	81 570	(10 500)	-	-	-	188 320	
	5573	за 2021г.	28 800	89 300	(850)	-	-	-	117 250	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	21 799	81 583	53	(16 747)	-	-	86 692	
	5580	за 2021г.	10 510	16 355	9	(5 364)	-	290	21 799	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	21 799	81 448	2	(16 696)	-	-	86 557	
	5581	за 2021г.	10 510	16 355	-	(5 356)	-	290	21 799	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	41	-	-	-	-	41	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	8	(8)	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	51	(51)	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	1	(1)	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	94	-	-	-	-	94	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	343 378	532 574	53	(27 247)	-	-	848 763	
	5570	за 2021г.	39 310	309 984	9	(6 214)	-	290	343 378	

8. 4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕМ  
 на 31 декабря 2023 г.

№ п/п	Наименование работ	Код
1	Работы по проектированию и монтажу систем вентиляции и кондиционирования воздуха в помещениях и на территории	5591
2	Работы по проектированию и монтажу систем отопления и горячего водоснабжения	5592
3	Работы по проектированию и монтажу систем электроснабжения	5593
4	Прочая деятельность	5594



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Нестеренко Ольга**  
**Александровна**  
 (расшифровка подписи)

14 июля 2023 г.

Изменение остатков (прирост (+); уменьшение (-); незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение (+); незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5680	-	850
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	158 624	92 163

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



Нестеренко Ольга  
Александровна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

14 июля 2023 г.



**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«КСК-39»»  
ЗА 2022 ГОД**



## Содержание

1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	3
2.	СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	4
2.1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
2.2.	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В ДИНАМИКЕ.....	5
2.2.1.	ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА .....	5
<b>I.</b>	<b><u>ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ .....</u></b>	<b>5</b>
1.	ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ .....	5
2.	ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	6
<b>II.</b>	<b><u>ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ</u></b>	<b>7</b>
	<b><u>ОТЧЕТНОСТИ .....</u></b>	<b>7</b>
II.1.	ПОЯСНЕНИЯ К АКТИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	8
II.2.	ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ I БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....	8
II.3.	ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ II БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	8
II.4.	ПОЯСНЕНИЯ К ПАССИВУ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....	9
II.5.	ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ III БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....	9
II.6.	ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ IV БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....	9
II.7.	ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ.....	9
II.8.	ПОЯСНЕНИЯ К РАЗДЕЛУ V БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА .....	11
<b>III.</b>	<b><u>ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ</u></b>	<b>12</b>
	<b><u>РЕЗУЛЬТАТАХ.....</u></b>	<b>12</b>
<b>IV.</b>	<b><u>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011) .....</u></b>	<b>12</b>
<b>V.</b>	<b><u>СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ .....</u></b>	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b><u>СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....</u></b>	<b>14</b>
<b>VII.</b>	<b><u>ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....</u></b>	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b><u>СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ .....</u></b>	<b>14</b>
<b>IX.</b>	<b><u>ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</u></b>	<b>15</b>
<b>X.</b>	<b><u>ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ ..</u></b>	<b>15</b>
<b>XI.</b>	<b><u>ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ .....</u></b>	<b>16</b>
<b>XII.</b>	<b><u>ИТОГИ И РАЗВИТИЕ.....</u></b>	<b>17</b>
<b>XIII.</b>	<b><u>ХОД РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ЖК «ВАСИЛЬКИ»:.....</u></b>	<b>17</b>
<b>XIV.</b>	<b><u>ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА.....</u></b>	<b>18</b>
	<b><u>ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ</u></b>	<b>18</b>
	<b><u>ФЕДЕРАЦИИ.....</u></b>	<b>18</b>

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1.1 Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КСК-39»
- 1.2 Сокращенное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «КСК-39»
- 1.3 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
- 1.4 Юридический адрес: Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, XXII ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.5 Почтовый адрес: 236029, Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, XXII ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.6 ИНН: 3906315020
- 1.7 ОГРН: 1143926002582
- 1.8 Дата государственной регистрации: 29.01.2014
- 1.9 Основные виды деятельности Общества: 41.20 строительство объектов жилой недвижимости
- 1.10 Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года: 1 чел.
- 1.11 Уставный капитал Общества на конец отчетного года: 10 тыс. руб.
- 1.12 Аудитор Общества: ООО «Финансовая Гармония»
- 1.13 Органы управления Общества: единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК-39» в соответствии с приказом №3 от 29.07.2020 г. Нестеренко О. А.

Выплаты в виде дивидендов и (или) иного вида вознаграждения в 2021 г. в адрес основного управленческого персонала не осуществлялись. В 2022 г. были произведены выплаты в адрес управленческого в виде оплаты труда в размере 1 302 тыс. руб.\*

\*В соответствии с пунктом 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

### 1.14 Главный бухгалтер

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию, согласно договору аутсорсинга № 01102020/КСК-39 от 01.10.2020 г. с ООО «КРАФТ» (ИНН 3916501113). Стоимость услуг за 2021 г. составила 50 000 руб./мес., в 2022 г. стоимость - 300 000 руб./месяц.

### 1.15 Режим налогообложения: УСН 6%

## 1.16 Статус общества

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.

К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «Васильки».

Объект - Комплекс многоквартирных домов со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками в Калининградской обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ».

Проект включает в себя 3 жилых 9-ти этажных дома на 527 квартир.

Жилой дом № 1 – 83 квартиры (I этап);  
Жилой дом № 2 – 287 квартир (II этап);  
Жилой дом № 3 – 157 квартир (III этап).

ЖК «ВАСИЛЬКИ» расположен в Калининградской обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ».

Застройку осуществляет ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» на земельном участке, находящийся в собственности Калининградской обл., на основании договора аренды.

Таблица 1  
Характеристики земельного участка:

Наименование	Участок
Кадастровый номер	39:03:030105:524
Площадь	22 043 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	44 859 268,00 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор ипотеки (залога) № 55/8626/0003/2/1/089-И от 20.04.2021 ПАО Сбербанк

## 2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике

### 2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «ВАСИЛЬКИ». За отчетный период организация получила доходы в виде процентов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в размере 271 тыс. руб. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялся с привлечением кредитной линии в ПАО «СБЕРБАНК» и получением займов от контрагентов.

## I. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

### 1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями по Бухгалтерскому учету, Учетной политикой и действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена обслуживающей организацией, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Основанием для внесения изменений в ранее предоставленную отчетность послужило исправление методологической ошибки по определению вида актива и исправления ошибки, связанную со способом перехода к новым требованиям учетной политики, для сопоставимости данных с предыдущими периодами.

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
2021 год					
Основные средства	1150	28 221	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта СИО»	1190	0	1190	28 221	
Дебиторская задолженность	1230	4 797	1230	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	4 797	
Запасы	1240	5 316	1240	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	5 316	

2021 год					
Основные средства	1150	261 017	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	261 017	
Запасы	1210	20 694	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	20 694	
Дебиторская задолженность	1230	454 132	1230	0	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		392 214		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	61 918	
Доходы будущих периодов	1530	392 214	1530	0	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	736 462	1600	736 462	Изменение Учетной политики
Прочие доходы	2340	21	2340	81	Исправление счетной ошибки
Чистая прибыль (убыток)	2400	6	2400	65	
2022 год					
Основные средства	1150	716 276	1150	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	718 053	
Запасы	1210	46 334	1210	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	44 556	
Дебиторская задолженность	1230	71 424	1230	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	71 024	
Валюта баланса	1600	850 242	1600	849 841	Исправление счетной ошибки

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена во все адреса, в которые ранее была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

## 2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Внесены изменения в Учетную политику Общества с 2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке.

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков,

устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

Сырье, материалы и тому подобные активы, используемые для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Запасы, предназначенные для строительства инвестиционного объекта». Способ отражения ретроспективно.

При возникновении дебиторской задолженности для исполнения строительства инвестиционного объекта (целевое использование) дебиторская задолженность отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» с отражением отдельной строкой «Дебиторская задолженность, связанная со строительством инвестиционного объекта».

Дебиторская задолженность, возникающая по прочим операциям, отражается в разделе II «Оборотные активы» по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). Способ перехода выбран ретроспективный.

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

## **II. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом МФ РФ от 06.07.1999. № 43н по форме, утв. Приказом МФ РФ от 02.07.2010 № 66н.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности не существенен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее десяти процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

### **II.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса**

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 849 841 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 833 633 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 16 208 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 344 248 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 343 629 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 619 тыс. руб.

### **II.2. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса**

По статье бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражается информация о прочих активах со сроком обращения, превышающим 12 месяцев.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по ФИФО.

Для основной массы запасов фактическая себестоимость будет представлять собой суммы расходов, направленные на приобретение активов, их доставку, доведение до состояния, пригодного к использованию

В составе внеоборотных активов (раздел I) наибольший удельный вес имеют статьи:

- По состоянию на 31.12.2021 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 343 629 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
  - строительство инвестиционного объекта – 261 017 тыс. руб.
  - запасы, предназначенные для СИО – 20 694 тыс. руб.
  - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 61 918 тыс. руб.
- По состоянию на 31.12.2022 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 833 633 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
  - строительство инвестиционного объекта – 718 053 тыс. руб.
  - запасы, предназначенные для СИО – 44 556 тыс. руб.
  - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 71 024 тыс. руб.

### **II.3. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса**

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 619 тыс. руб., отраженные по строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства».

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 16 208 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 16 208 тыс. руб. Из них 16 000 тыс. руб. размещены на специальных счетах (депозит) кредитной организации.

#### II.4. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 869 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 321 579 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 21 799 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 1 079 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 762 071 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 86 692 тыс. руб.

#### II.5. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетные даты 31.12.2021г., 31.12.2022 г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 бухгалтерского баланса).

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 6 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль - 209 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	859
Чистая прибыль 2022г.	209
<b>Итого</b>	<b>1 069</b>

#### II.6. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные кредиты и займы от кредитной организации и контрагентов на сумму 762 071 тыс. руб., в т.ч. заемные средства, представленные кредитными организациями, составили 474 361 тыс. руб., займы, предоставленные сторонними организациями, составили 115 590 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «ВАСИЛЬКИ». На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – 15,39 %
- II этап – 67,13 %
- III этап – 2,93 %.

#### II.7. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по кредитам и займам с учетом начисленных на конец отчетного периода процентов.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по кредитам и займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 589 951 тыс. руб. в т. ч.

- сумма основного долга кредита **573 751 тыс. руб.**



➤ сумма основного долга по займам **188 320 тыс. руб.**

С ПАО «Сбербанк России» заключен кредитный договор № 55/8626/0003/2/1/089/20 от 11.12.2020 г.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору кредитной организации предоставлен в залог Уставный капитал Общества и земельный участок, принадлежащий Обществу на основании права аренды Указанный земельный участок передается в ипотеку и имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер: 39:03:030105:524;
- адрес (местоположение): Калининградская обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ»;
- площадь, м2: 22 043;
- категория земель: Земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, для многоэтажной застройки;
- кадастровая стоимость – 37 404 325,84 руб.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 3

№ договора и дата	Срок погашения	Остаток задолженности	% ставка, периодичность уплаты %	Предоставленное обеспечение
ДЗ № 30/03 от 30.03.2021	31.12.2026	9 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №09/04/ВН от 09.04.2021	31.12.2026	500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/04 от 12.04.2021	31.12.2026	1 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 17/03/К9 от 17.03.2021	31.12.2026	1 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 27/01 от 27.01.2021	31.12.2026	6 700 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/БС от 28.05.2021	31.12.2026	1 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/04/39 от 29.04.2022	31.12.2026	1 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03 от 05.03.2022	31.12.2026	2 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03/9 от 05.03.2022	31.12.2026	3 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/04 от 12.04.2022	31.12.2026	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 23/12 от 23.12.2020	31.12.2026	2 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №09/11 от 09.11.2020	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 26/03 от 26.03.2021	31.12.2026	6 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/03/КИ от 30.03.2021	31.12.2026	1 400 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/12 от 29.12.2020	31.12.2026	4 100 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 16/03 от 16.03.2021	31.12.2026	500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения

ДЗ № 24/03 от 24.03.2022	31.12.2026	2 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 16/03 от 16.03.2021	31.12.2026	6 400 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 25/11 от 25.11.2020	31.12.2026	4 200 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 09/04 от 09.04.2021	31.12.2026	4 800 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 10/09/ПР от 10.09.2020	31.12.2026	10 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/03/КУ от 30.03.2021	31.12.2026	5 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/03 от 12.03.2021	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 10-03 от 10.03.2022	31.12.2026	5 120 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 03/08 от 03.08.2022	31.12.2026	10 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/10/КС от 28.10.2022	31.12.2026	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 04/02 от 04.02.2021	31.12.2026	28 700 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 01/04 от 01.04.2019	31.12.2026	2 900 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 14/02 от 14.02.2020	31.12.2026	1 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 17/09/пр от 17.09.2020	31.12.2026	2 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	5 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 03/02 от 03.03.2022	31.12.2026	200 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03/К9 от 05.03.2022	31.12.2026	3 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 15/04/К9 от 15.04.2021	31.12.2026	3 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/05 от 05.05.2021	31.12.2026	2 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	1 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 23/09/К от 23.09.2022	31.12.2026	40 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
Х	Х	188 320 000,00	Х	Х

Срок погашения займов до 31.12.2026 г., по ставке от 1,5 до 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

## II.8. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 86 692 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 19 766 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 66 791 тыс. руб.
- прочая задолженность, в сумме 135 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 21 799 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 4 104 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 17 696 тыс. руб.

### III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Согласно правилам, установленные учетной политикой предприятия, доход формируется в виде фактической разницы между суммой, полученной от инвестора, и стоимостью передаваемого объекта недвижимости и выражается в виде экономии.

Датой определения дохода застройщика в виде экономии средств дольщиков (инвесторов), в соответствии с учетной политикой предприятия, является дата передачи объектов дольщикам (инвесторам) по акту приема-передачи объекта недвижимости.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В связи с неполной готовностью инвестиционного объекта и отсутствием разрешения на ввод в эксплуатацию, в соответствии с Учетной политикой, передача объектов недвижимости участникам долевого участия в 2022 г. не осуществлялась.

Прочие доходы и расходы, возникшие в 2021-2022 гг, связаны с реализацией готовой продукции, а также с получением процентов по депозитным вкладам.

Таблица 4

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Выручка		900
Себестоимость продаж		(850)
Прочие доходы	271	81
Прочие расходы	(54)	(1)
Налоги к уплате	(8)	(65)
Чистая прибыль	209	65

Тыс. руб.

### IV. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с ПБУ, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

## **V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

- Участники Общества:

Нестеренко О. А. – учредитель. Доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» - 100%

Бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» является Нестеренко О. А.

Управленческий состав: директор Нестеренко О. А.

Прочие связанные стороны:

Нестеренко А. А. – родственные связи

Таблица 4

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителю, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 849 841 тыс.руб.)
1	Нестеренко О. А.	Займ полученный	28 700,00	3,38
	ООО "КСК-БАЛТИЯ" ИНН 3906328854, ОГРН 1143926 022679	Договор поставки	1 665,00	0,20
<b>Прочие связанные стороны</b>				
1	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ШЕВЕЛЁВ" ИНН 3906151639, ОГРН 1063906 075640	Займ полученный	6 000,00	0,71
	Индивидуальный предприниматель Нестеренко А. А. ИНН 390615241599	Займ полученный	2 000,00	0,24
		Дебиторская задолженность по полученным услугам	212,00	0,0002

## VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

## VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

## VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К существенным рискам Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Двадцать четвертого февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран вводит пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны. Замедляется продажа квартир. С рынка ушли часть

поставщиков оборудования и материалов. Пересмотр проектной документации в связи с заменой поставщиков оборудования и материалов. Удорожание материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Организация имеет серьезные внешние обязательства, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников в ближайшем будущем, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

## **IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Прекращаемой деятельности нет.

## **X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ**

Оценка финансовой устойчивости Общества на краткосрочную перспективу осуществляется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств", утвердившим порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). При этом, т. к. в случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора), то в бухгалтерской отчетности указанные данные не раскрываются.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода. Согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1.

**Расчет двух показателей по состоянию на 31.12.2022г. подтверждает финансовую устойчивость ООО «Специализированный застройщик «КСК-39»:**

**Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательств)**

значение показателя - более 1

$$N1 = (\text{сумма баланса} + \text{задолженность дольщиков по ДДУ}) / \text{сумма обязательств по ДДУ}$$

	Баланс за 2022
	на 31.12.2022
тыс. руб.	
сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	849 841
Привлечение денежных средств по ДДУ (сч. 76.09)	557 995
Сумма обязательств по ДДУ (сч. 86.03)	557 995
<b>Показатель Н1</b>	<b>2,523</b>

**Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)**

значение показателя - менее 1

$$N2 = (\text{внеоборотные активы} + \text{дебиторская задолженность} + \text{краткосрочные финансовые вложения} - \text{стоимость активов незавершенного строительства}) / (\text{долгосрочные обязательства} + \text{краткосрочные обязательства})$$

	Баланс за 2022
	на 31.12.2022
тыс. руб.	
внеоборотные активы (строка 1100)	833 633
дебиторская задолженность (строка 1230)	0,00
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	0,00
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	718 053
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	762 071
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	86 692
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр.1530	1 079
<b>Показатель Н2</b>	<b>0,1362</b>

**XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

**Рыночные риски**

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ПАО СБЕРБАНК по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавирусной пандемии и военной операции практически все россияне потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.
- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки.
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.

➤ инфляция.

Учитывая значительные инфляционные процессы, постоянную оптимизацию операционных издержек, сбалансированный подход к использованию собственных и заемных денежных средств, изначальную ориентацию на покупателей загородной недвижимости, вероятность рисков оценивается как значительная.

#### **Налоговые риски**

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

#### **Правовые риски**

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение судебной практики.
- обращение дольщиков в суд с требованием выплаты неустойки за перенос сроков строительства, связанный с вынужденными трудностями, не зависящими от Застройщика.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

#### **Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области, там же зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную, но с некоторыми сложностями в поставке импортных материалов и оборудования. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

## **ХII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ**

### **Ход реализации проекта ЖК «ВАСИЛЬКИ»:**

Получены разрешения на строительство ЖК «ВАСИЛЬКИ», на отчетную дату объект находится в стадии активного строительства. Выполнены все ТУ подключение инженерной инфраструктуры в целом по ЖК «ВАСИЛЬКИ».

На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – 15,39 %
- II этап – 67,13 %
- III этап – 2,93 %.

## **ХIII. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА**



Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ощутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

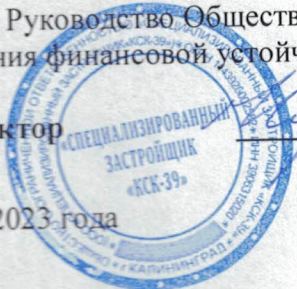
Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Директор

Нестеренко О. А.

«14» июля 2023 года



Прошито и пронумеровано

*49* (сорок девять) листов

Генеральный директор

Богданова Е.В.

