



ЦАКЭ
www.cake23.ru

аудит | консалтинг | экспертиза

Россия, 350020, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 5/1, тел./факс: (861) 215-42-61, 215-42-90
ОКПО 77236500 ОГРН 1052305720598 ИНН 2310103708 КПП 230801001 E-mail: akksalco@mail.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик-1
«ЮгСтройИнвест-Дон»
за 2022 год**

Краснодар – 2023

**Участникам
 Общества с ограниченной ответственностью
 "Специализированный застройщик-1
 «ЮгСтройИнвест-Дон»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (Далее-ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»), ОГРН 1166196086891, 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;
 - 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.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» по состоянию на 31 декабря 2022 года и финансовые результаты его деятельности, и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» 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,
 ответственных за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

**Ответственность аудитора
 за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

■ выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности веледствие 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;

■ 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»;

■ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», и соответствующего раскрытия информации;

■ делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» 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 ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, ответственными за корпоративное управление ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон», 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 аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
 ОРНЗ 21206046756

Елена Викторовна Шатилова

Елена Викторовна Шатилова

Генеральный директор ООО «ЦАКЭ»
 ОРНЗ 21206046756

Елена Викторовна Шатилова

Елена Викторовна Шатилова

Независимая аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита, консалтинга и экспертиз» (ООО «ЦАКЭ»);
 ОГРН 1052305720598; 350020, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 5/1;
 член СРО аудиторов Ассоциация «СОДРУЖЕСТВО», ОРНЗ 11206047093

31 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

| | | | |
|--|--------------------------|----------------|---------------|
| | | | Коды |
| | Форма по ОКУД | | 0710001 |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 12 2022 | |
| Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН" | по ОКПО | | 03534469 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | | 6163148597 |
| 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) 344072, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Вересаева ул, д. № 101/3, стр. 1, оф. 1 | | | |
| 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 "Центр аудита, консалтинга и экспертиз" | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | | 2310103708 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ОГРНИП | | 1052305720598 |

| 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 | - | - | - |
| 2.1. п. 23 | Основные средства | 1150 | 158 082 | 152 897 | 164 224 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 16 537 | 1 728 | 9 088 |
| 2.2. 8. п. 23 | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 649 | 873 | 2 599 403 |
| | в том числе: | | | | |
| 2.2. 8. п. 23 | Строительство объектов подрядным способом | 11901 | - | - | 2 260 621 |
| 2.2. 8. п. 23 | Авансы по строительству | 11902 | - | - | 323 118 |
| 2.2. 8. п. 23 | Завершенные строительством объекты | 11903 | - | - | 15 664 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 175 288 | 155 498 | 2 772 715 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 4.1., п. 23 | Запасы | 1210 | 3 757 739 | 3 026 335 | 88 929 |
| | в том числе: | | | | |
| 4.1., п. 23 | Завершенные строительством объекты | 12101 | 318 432 | 67 630 | 85 318 |
| 4.1., п. 23 | Строительство объектов подрядным способом | 12102 | 2 917 508 | 2 470 081 | - |
| 4.1., п. 23 | Авансы по строительству | 12103 | - | 94 070 | - |
| 4.1., п. 23 | Завершенные строительством объекты (по ДДУ) | 12104 | 521 799 | 394 554 | - |
| п. 23 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 411 940 | 331 823 | 207 598 |
| | в том числе: | | | | |
| | НДС по строительству | 12201 | 406 973 | 286 852 | 171 875 |
| | НДС по завершенным строительством объектам | 12202 | 2 450 | 18 805 | 13 087 |
| | НДС по прочим услугам | 12203 | 2 517 | 26 166 | 22 636 |
| 5.1., п. 23 | Дебиторская задолженность | 1230 | 7 470 631 | 9 114 613 | 6 529 702 |
| | в том числе: | | | | |

| | | | | | |
|-------------|--|-------|------------|------------|------------|
| 5.1., п. 23 | Расчеты с долежчиками по средствам, полученным на финансирование строительства | 12301 | 6 928 523 | 8 801 904 | 6 111 479 |
| 5.1., п. 23 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству | 12302 | 523 328 | 287 407 | 386 652 |
| 5.1., п. 23 | Расчеты по налогам и сборам | 12303 | 3 465 | 20 000 | 20 018 |
| 5.1., п. 23 | Расчеты с прочими дебиторами | 12304 | 15 315 | 5 302 | 11 553 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| п. 23 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 10 083 920 | 6 570 270 | 2 408 932 |
| | в том числе: | | | | |
| п. 23 | Аккредитив | 12501 | 6 705 540 | 4 971 618 | 2 385 498 |
| п. 23 | Прочие оборотные активы | 1260 | 125 | 412 | 1 075 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 21 724 355 | 19 043 453 | 9 236 236 |
| | БАЛАНС | 1600 | 21 899 623 | 19 198 951 | 12 008 951 |

10.03.2021
 10:22:40
 10.03.2021
 10:22:40

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| р. 23, 25 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 4 277 960 | 1 441 378 | 354 010 |
| | в том числе: | | | | |
| | Нераспределенная прибыль | 13701 | 4 288 820 | 1 441 378 | 1 027 407 |
| | Выплата дивидендов | 13702 | (10 860) | - | (673 397) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 4 277 970 | 1 441 388 | 354 020 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3., р. 17, 23 | Заемные средства | 1410 | 8 208 986 | 7 376 300 | 4 521 030 |
| | в том числе: | | | | |
| 5.3., р. 17, 23 | Долгосрочные займы | 14101 | 401 399 | 1 474 682 | 1 153 879 |
| 5.3., р. 17, 23 | Долгосрочные кредиты | 14102 | 7 807 587 | 5 901 618 | 3 367 151 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 10 859 | 895 | 1 926 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 8 219 845 | 7 377 195 | 4 522 956 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5.3., р. 17, 23 | Заемные средства | 1510 | 256 654 | 231 971 | 143 906 |
| | в том числе: | | | | |
| 5.3., р. 17, 23 | Проценты по займам | 15101 | 256 654 | 231 971 | 143 906 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 783 364 | 1 012 350 | 876 413 |
| | в том числе: | | | | |
| 5.3., р. 23 | Расчеты по налогам и сборам | 15201 | 221 639 | 123 683 | 28 415 |
| 5.3., р. 23 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству | 15202 | 1 370 456 | 779 392 | 750 066 |
| 5.3., р. 23 | Расчеты с прочими кредиторами | 15203 | 191 269 | 109 275 | 97 932 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| 7., р. 23 | Оценочные обязательства | 1540 | 7 549 | 3 888 | 587 |
| р. 23 | Прочие обязательства | 1550 | 7 354 221 | 9 132 158 | 6 111 050 |
| | в том числе: | | | | |
| р. 23 | Целевое финансирование по договорам долевого участия | 15501 | 7 354 221 | 9 132 158 | 6 111 069 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 9 401 806 | 10 380 367 | 7 131 974 |
| | БАЛАНС | 1700 | 21 899 623 | 19 198 951 | 12 008 951 |

Руководитель  **Игорь Владимирович**

(росшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

6

Получено
4.03.2023 10:00
ООО «Ивест-Дев»

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710002 | | |
| Организация | Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН" | по ОКПО | 31 | 12 | 2022 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 03534469 | | |
| Вид экономической деятельности | Строительство жилых и нежилых зданий | по ОКВЭД 2 | 6163148597 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 41.20 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 12300 | 16 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|--------------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| р. 23 | Выручка | 2110 | 3 923 776 | 1 614 906 |
| 4.1.6. р. 23 | Себестоимость продаж | 2120 | (184 411) | (107 840) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 3 759 365 | 1 507 066 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| р. 23 | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 3 759 365 | 1 507 066 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 81 681 | 5 954 |
| | Проценты к уплате | 2330 | - | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 10 162 | 1 271 |
| | Прочие расходы | 2350 | (290 234) | (139 551) |
| р. 23 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 3 560 974 | 1 374 740 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (713 532) | (287 372) |
| | в том числе: | | | |
| р. 23 | текущий налог на прибыль | 2411 | (718 378) | (281 043) |
| р. 23 | отложенный налог на прибыль | 2412 | 4 846 | (6 329) |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| р. 23, р. 25 | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 2 847 442 | 1 087 368 |

7
Исполнитель: _____
Контрагент: ООО «ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН»
ООО «ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН»

| 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 | - | - |
| р. 23 | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 2 847 442 | 1 087 368 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



**Папко Игорь
Владимирович**
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 03534469 | | |
| ИНН | | |
| 6163148597 | | |
| по ОКВЭД 2 | | |
| 41.20 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

деятельности

по

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

ОКВЭД 2

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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 | - | - | - | 354 010 | 354 020 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 1 087 368 | 1 087 368 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| пересценка имущества | 3212 | X | X | - | - | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | - | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3215 | - | - | - | X | X | - |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| пересценка имущества | 3222 | X | X | - | - | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости | 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. за 2022 г. | 3200 | 10 | - | - | - | 1 441 378 | 1 441 388 |
| Увеличение капитала - всего: в том числе: | 3310 | - | - | - | - | 2 847 442 | 2 847 442 |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | - | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3315 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | X | - | X |
| Уменьшение капитала - всего: в том числе: | 3320 | - | - | - | - | (10 860) | (10 860) |
| 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 | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | X | - | (10 860) | (10 860) |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. | 3300 | 10 | - | X | - | 4 277 960 | 4 277 970 |

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

| Наименование показателя | Код | Изменения капитала за 2021 г. | | |
|---|------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | На 31 декабря 2020 г. | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |
| Капитал - всего | | | | |
| до корректировок | 3400 | 354 020 | 1 087 365 | 3 |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 354 020 | 1 087 365 | 3 |
| в том числе: | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | |
| до корректировок | 3401 | 354 013 | 1 087 365 | - |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | 354 013 | 1 087 365 | - |
| 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 | 4 277 970 | 1 441 388 | 354 020 |



Руководитель Иванко Игорь Владимирович
(подпись)

28 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью
Идентификационный номер налогоплательщика "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"
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 ОКОФ / ОКФС
по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 03534469 | | |
| 6163148597 | | |
| 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 | 6 907 241 | 3 288 228 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 268 153 | 78 475 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 6 639 088 | 3 209 753 |
| Платежи - всего | 4120 | (14 064 974) | (7 324 693) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (10 647 003) | (5 752 748) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (51 565) | (22 487) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (77 450) | (60 700) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (611 310) | (193 480) |
| прочие платежи | 4129 | (2 677 646) | (1 295 278) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (7 157 733) | (4 036 465) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | 81 |
| 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 | - | 81 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | - | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с присоретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с присоретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | 81 |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 11 846 186 | 8 198 035 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 11 846 186 | 8 198 035 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | (1 174 803) | (313) |
| 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 | 4322 | (10 860) | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (1 163 943) | (313) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 10 671 383 | 8 197 722 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 3 513 650 | 4 161 338 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 6 570 270 | 2 408 932 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 10 083 920 | 6 570 270 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель  **Галко Игорь Владимирович**

(электронная подпись)

28 марта 2023 г.

14
 Подпись _____

**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 убыток от обесценения | Поступило | Выбыло | | Убыток от обесценения | Пересчета | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убыток от обесценения | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убыток 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. |
| Всего | 5120 | - |
| в том числе: | 5121 | - |

15

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

| Наименование показателя | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | |
|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | Код | | Код | |
| 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 | | Выбыло | | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанная на расходы за период | | |
| | | | 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. | - | - | - | - | - | - | - | - |

16

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 | стиснено 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. | - | - | - | - | |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5161 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| | 5171 | за 2021г. | - | - | - | - | |
| в том числе: | 5180 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| | 5190 | за 2021г. | - | - | - | - | |
| | 5181 | за 2022г. | - | - | - | - | |
| | 5191 | за 2021г. | - | - | - | - | |

17

Итого: 17

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 убыток от обесценения | Поступило | Выбыло объектов | | начислено амортизация ЦИИ | убыток от обесценения | Пересечена | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убыток от обесценения |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убыток от обесценения | | | Первоначальная стоимость | накопленная амортизация | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе: | 5200 | за 2022г. | 154 046 | (11 149) | 12 809 | (81) | 27 | (7 590) | - | - | 176 794 | (18 712) | |
| | 5210 | за 2021г. | 171 467 | (7 243) | - | (7 421) | 2 390 | (6 298) | - | - | 164 046 | (11 149) | |
| Офисное оборудование | 5201 | за 2022г. | 703 | (267) | 343 | (61) | 27 | (145) | - | - | 985 | (385) | |
| | 5211 | за 2021г. | 837 | (370) | - | (234) | 234 | (131) | - | - | 703 | (267) | |
| Специализированное оборудование | 5202 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5212 | за 2021г. | 7 187 | (1 437) | - | (7 187) | 2 156 | (719) | - | - | - | - | |
| Здания | 5203 | за 2022г. | 162 843 | (10 826) | 12 266 | - | - | (7 402) | - | - | 176 109 | (18 228) | |
| | 5213 | за 2021г. | 162 843 | (5 413) | - | - | - | (5 413) | - | - | 162 843 | (10 826) | |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 5204 | за 2022г. | 500 | (56) | 200 | - | - | (43) | - | - | 700 | (99) | |
| | 5214 | за 2021г. | 500 | (23) | - | - | - | (33) | - | - | 500 | (56) | |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе: | 5220 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5230 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Итого | 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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| | 5250 | за 2021г. | 2 599 403 | 5 876 983 | (8 476 386) | - | - |
| в том числе: | 5241 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| | 5251 | за 2021г. | 615 025 | 1 002 602 | (1 618 227) | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 5) | 5242 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 6) | 5252 | за 2021г. | 355 598 | 1 201 477 | (1 557 076) | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 7) | 5243 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 8) | 5253 | за 2021г. | 264 677 | 1 696 845 | (1 960 622) | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 9) | 5244 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 10) | 5254 | за 2021г. | 48 946 | 737 585 | (786 531) | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 11) | 5245 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 12) | 5255 | за 2021г. | 114 914 | 1 239 474 | (1 354 388) | - | - |
| Завершенные строительством инвестиционные объекты (Кластер 2, Кластер 3, Кластер 4, кластер 5, кластер 6, кластер 7, кластер 8, кластер 9) | 5246 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 5) | 5256 | за 2021г. | 15 664 | - | (15 664) | - | - |
| | 5247 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 6) | 5257 | за 2021г. | 114 251 | - | (114 251) | - | - |
| | 5248 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Авансы по инвестиционному строительству (Кластер 7) | 5258 | за 2021г. | 106 888 | - | (106 888) | - | - |
| | 5249 | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Строительство инвестиционных объектов подрам способом (Кластер 10-18) | 5259 | за 2021г. | 101 979 | - | (101 979) | - | - |
| | - | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| Светофор (3 шт.) | - | за 2021г. | 855 575 | - | (855 575) | - | - |
| | - | за 2022г. | - | - | - | - | - |
| - | - | за 2021г. | 5 285 | - | (5 285) | - | - |

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: | - | - | - |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5261 | - | - |
| в том числе: | 5270 | - | - |
| - | 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 | 57 245 | 57 245 | 57 245 |
| 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 | 1 802 609 | 857 220 | 1 161 420 |
| Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации | 5284 | - | - | - |
| Иное использование основных средств (залог и др.) | 5285 | - | - | - |
| Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств | 5286 | - | - | - |
| | 5287 | - | - | - |
| | 5288 | - | - | - |

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 корректура | Поступило | выбыло (погашено) | | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная корректура | |
| | | | | | | первоначальная стоимость | накопленная корректура | | | | |
| 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. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | | | | | |
| 5306 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5316 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Финансовых вложений - итого | 5300 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 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 продаж) - всего | 5321 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Иное использование финансовых вложений | 5325 | - | - | - |
| | 5326 | - | - | - |
| | 5329 | - | - | - |

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | | | На конец периода | | | |
|--|------|-----------|---------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|--|----------------|---|----------------------|
| | | | На начало года | | | Всего | | | оборот запасов между их группами (в рубль) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | себе-стоимость | увеличена резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2022г. | 3 026 335 | 3 026 335 | 14 886 447 | (13 965 043) | - | - | - | 3 757 730 | - | 3 757 730 |
| в том числе: | 5420 | за 2022г. | 88 929 | 88 929 | 3 150 526 | (213 120) | - | - | - | 3 026 335 | - | 3 026 335 |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Головая продукция | 5402 | за 2022г. | 3 811 | 3 811 | - | (3 811) | - | - | - | - | - | - |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2022г. | 64 974 | 64 974 | 420 840 | (215 981) | - | - | - | 268 833 | - | 268 833 |
| Товары в готовой продукции отгруженные | 5404 | за 2022г. | 76 489 | 76 489 | 90 154 | (101 665) | - | - | - | 84 974 | - | 84 974 |
| Запасы в незавершенном производстве | 5405 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2022г. | 2 656 | 2 656 | 214 854 | (167 911) | - | - | - | 49 589 | - | 49 589 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 10) | 5427 | за 2022г. | 8 829 | 8 829 | 101 667 | (107 840) | - | - | - | 2 656 | - | 2 656 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 11) | 5428 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 12) | 5429 | за 2022г. | 590 110 | 590 110 | 1 530 674 | (2 120 786) | - | - | - | 590 110 | - | 590 110 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 13) | 5420 | за 2022г. | 232 204 | 232 204 | 671 866 | (904 100) | - | - | - | 232 204 | - | 232 204 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 14) | 5409 | за 2022г. | 363 654 | 363 654 | 1 970 412 | (2 333 896) | - | - | - | 363 654 | - | 363 654 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 15) | 5429 | за 2022г. | 329 429 | 329 429 | 1 690 657 | (2 220 086) | - | - | - | 329 429 | - | 329 429 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 16) | 5420 | за 2022г. | 129 561 | 129 561 | 860 012 | (989 583) | - | - | - | 129 561 | - | 129 561 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 17) | 5420 | за 2022г. | 81 027 | 81 027 | 128 561 | (61 027) | - | - | - | 81 027 | - | 81 027 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 18) | 5420 | за 2022г. | 10 348 | 10 348 | 10 348 | (10 348) | - | - | - | 10 348 | - | 10 348 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 19) | 5420 | за 2022г. | 2 695 | 2 695 | 2 695 | (2 695) | - | - | - | 2 695 | - | 2 695 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 20) | 5420 | за 2022г. | 394 554 | 394 554 | 521 799 | (394 554) | - | - | - | 521 799 | - | 521 799 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 21) | 5420 | за 2022г. | 216 367 | 216 367 | 413 620 | (830 197) | - | - | - | 394 554 | - | 394 554 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 22) | 5420 | за 2022г. | 608 836 | 608 836 | 216 367 | (608 836) | - | - | - | 216 367 | - | 216 367 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 23) | 5420 | за 2022г. | - | - | 608 836 | - | - | - | - | 608 836 | - | 608 836 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 24) | 5420 | за 2022г. | - | - | 2 390 195 | (2 390 195) | - | - | - | - | - | - |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 25) | 5420 | за 2022г. | - | - | 1 169 352 | (803 460) | - | - | - | - | - | - |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 26) | 5420 | за 2022г. | - | - | 127 641 | (93 320) | - | - | - | 37 321 | - | 37 321 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 27) | 5420 | за 2022г. | - | - | 300 428 | - | - | - | - | 300 428 | - | 300 428 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 28) | 5420 | за 2022г. | - | - | 453 864 | - | - | - | - | 453 864 | - | 453 864 |
| Строительство объектов подрядным способом (Кластер 29) | 5420 | за 2022г. | - | - | 1 557 075 | - | - | - | - | 1 557 075 | - | 1 557 075 |
| Строительство объектов подрядным способом (40 летия Победы, 111 (Алтайские воле) | 5420 | за 2022г. | - | - | 202 928 | - | - | - | - | 202 928 | - | 202 928 |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего | 5440 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | - | - | - |
| в том числе: | 5445 | - | - | - |
| | 5446 | - | - | - |

Тех. задание № 24
 КЭП, дата подписания 2022-11-14
 05:07:42/2022

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | На конец периода | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------------------|---|---|--|--------------|--------|----------------------------------|------------------------|--|---|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, договору) | притягиваются проценты, штрафы и иные начисления | погашение | выбыло | слисание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из Длито-в краткосрочную задолженность | перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5521 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5522 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5503 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5504 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5524 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5505 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5525 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5510 | за 2022г. | 9 114 613 | - | 15 887 223 | - | (17 531 273) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5530 | за 2021г. | 6 529 702 | - | 12 235 734 | - | (9 649 657) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 5511 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5531 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Авансы выданные | 5512 | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5532 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочая | 5513 | за 2022г. | 5 302 | - | 14 698 | - | (4 698) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5533 | за 2021г. | 11 553 | - | 2 903 | - | (8 826) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками по обязательствам | 5514 | за 2022г. | 287 407 | - | 381 808 | - | (145 687) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5534 | за 2021г. | 366 652 | - | 21 568 | - | (121 203) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты по налогам и сборам | 5515 | за 2022г. | 20 000 | - | 882 | - | (17 471) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5535 | за 2021г. | 20 018 | - | 1 036 | - | (714) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Расчеты с должниками по средствам, полученным на финансирование | 5516 | за 2022г. | 8 801 804 | - | 15 488 835 | - | (17 363 216) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5536 | за 2021г. | 6 111 479 | - | 12 200 337 | - | (9 518 912) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Итого | 5500 | за 2022г. | 9 114 613 | - | 15 887 223 | - | (17 531 273) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5520 | за 2021г. | 6 529 702 | - | 12 235 734 | - | (9 649 657) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | поступления | | | выбыло | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|-----------|------------------------|---|---|--------------|--------|---|---|---|--------------------------|
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по срокам, операции) | притраченные проценты, штрафы и иные начисления | погашение | | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2022г. | 7 376 300 | 11 848 166 | - | (11 013 500) | - | - | - | - | 8 208 966 |
| в том числе: | 5571 | за 2021г. | 4 521 030 | 8 338 708 | - | (5 481 430) | - | - | - | - | 7 376 300 |
| срочные | 5552 | за 2022г. | 5 901 818 | 11 846 166 | - | (9 840 217) | - | - | - | - | 7 807 587 |
| займы | 5572 | за 2021г. | 3 367 151 | 8 015 900 | - | (5 481 439) | - | - | - | - | 5 901 518 |
| прочие | 5573 | за 2021г. | 1 474 662 | - | - | (1 073 283) | - | - | - | - | 401 399 |
| | 5574 | за 2022г. | 1 153 879 | 320 803 | - | - | - | - | - | - | 1 474 682 |
| | 5575 | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022г. | 1 244 321 | 836 282 | 26 074 | (66 707) | - | X | X | - | 2 040 038 |
| в том числе: | 5580 | за 2021г. | 1 020 319 | 216 746 | 155 464 | (148 374) | - | X | X | - | 1 244 321 |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5581 | за 2022г. | 108 275 | 126 640 | - | (44 840) | - | - | - | - | 191 269 |
| авансы полученные | 5582 | за 2022г. | 87 932 | 34 734 | - | (23 617) | - | - | - | - | 109 273 |
| расчеты по налогам и взносам | 5583 | за 2022г. | 123 683 | 66 385 | - | (493) | - | - | - | - | 221 639 |
| кредиты | 5584 | за 2022г. | - | 94 326 | - | - | - | - | - | - | 123 683 |
| займы | 5585 | за 2022г. | 231 971 | - | - | - | - | - | - | - | 286 654 |
| прочие | 5586 | за 2022г. | 143 906 | - | - | - | - | - | - | - | 231 971 |
| Расчеты по инвестиционному строительству | 5587 | за 2022г. | 779 382 | 611 247 | - | (20 183) | - | - | - | - | 1 370 456 |
| Расчеты по Распоряжению Губернатора РО № 234 от 15.10.2018 | 5588 | за 2022г. | 750 000 | 67 684 | - | (58 358) | - | - | - | - | 779 392 |
| Итого | 5550 | за 2022г. | 8 620 621 | 12 684 468 | 26 074 | (11 080 207) | - | X | X | - | 10 249 024 |
| | 5570 | за 2021г. | 5 541 349 | 8 553 455 | 155 464 | (5 630 813) | - | X | X | - | 8 620 621 |

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | | На 31 декабря 2021 г. | | На 31 декабря 2020 г. | |
|---------------------------------------|------|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | | | |
| Всего | 5500 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5501 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | - | - | - | - | - | - |
| прочая задолженность | 5503 | - | - | - | - | - | - |
| | 5594 | - | - | - | - | - | - |

27

Итого: 27

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

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

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

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 3 888 | 5 147 | (1 486) | - | 7 549 |

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 13 620 980 | 13 332 285 | 8 623 098 |
| в том числе: | | | | |
| Денежные средства должника на счетах эскроу | 5801 | 5 813 392 | 7 430 667 | 5 255 946 |
| Поручительства третьих лиц ООО "Конструктивная система" | 5802 | 236 739 | 1 475 405 | 841 788 |
| Поручительства третьих лиц ООО Ростра-РД | 5803 | 2 523 616 | 1 475 405 | 841 788 |
| Поручительство Иванова Юрия Ивановича | 5804 | 2 523 616 | 1 475 404 | 841 788 |
| Поручительство Иванова Алексея Юрьевича | 5805 | 2 523 616 | 1 475 404 | 841 788 |
| Поручительство Анашкиной Татьяны Юрьевны | 5806 | - | - | - |
| Выданные - всего | 5810 | 3 439 317 | 2 664 645 | 2 271 020 |
| в том числе: | | | | |
| Строительство инвестиционных объектов | 5811 | 3 439 307 | 2 664 635 | 2 271 010 |
| Залог доли участия в уставном капитале ООО "Строительное управление-8 "ЮгСтройИнвест" (50%) | 5812 | 6 | 6 | 6 |
| Залог доли участия в уставном капитале Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%) | 5813 | 4 | 4 | 4 |

9. Государственная помощь

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

Раздел 10. Общие сведения общества с ограниченной ответственностью

Фирменное название:

полное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»,

сокращенное: ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон».

Общество создано Собранием участников протокол № 1 от 30.06.2016 г.

Дата государственной регистрации 11 июля 2016 г., основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1166196086891. Регистрация и постановка на налоговый учет осуществлена в Инспекции ФНС России № 26 по Ростовской области, ИНН 6163148597 КПП 616301001.

Юридический адрес на момент регистрации: 344006, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ворошиловский. 2/2 офис 613.

На основании протокола решения участников общества от 10.10.2016 Общество изменило местонахождение. Фактический адрес с 10.10.2016 г.: 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 37-я Линия, 95, офис 24.

Юридический адрес с 24.01.2020: 344072, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3 / стр. 1, оф 1.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Уставный капитал оплачен в полном объеме.

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

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

Руководитель организации: директор

- с 25.01.2018 Папко Игорь Владимирович, протоколы учредителей № 3 от 09.01.2018 г, №1 от 09.01.2023 г. о продлении полномочий с 10.01.2023г. по настоящее время.

Главный бухгалтер: Белевцова Екатерина Сергеевна с 01.08.2016 по настоящее время.

Основным видом деятельности является: производство общестроительных работ по возведению зданий, ОКВЭД 41.20. «Строительство жилых и нежилых зданий». С августа 2016 общество является членом СРО АС «Объединение строителей Южного и Северо-Кавказского округов». В 2022 году Обществом осуществляется реализация масштабного проекта, начатого с 4 квартала 2018 года по строительству многоквартирных жилых домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от 15.10.2018 № 234 Обществу для реализации указанного проекта предоставлены в аренду сроком на 8 лет без торгов 14 земельных участков. Действующие разрешения на строительство:

| Литер | Дата разрешения на строительство | Номер разрешения на строительство |
|--------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 16/2/3 | 27.12.2018 | 61-310-940501-2018 |
| 17 | 27.12.2018 | 61-310-940201-2018 |
| 18/1 | 12.07.2022 | 61-310-940702-2022 |
| 18/2/3 | 12.07.2022 | 61-310-940701-2022 |
| 19/5 | 24.02.2022 | 61-310-006601-2022 |
| 19/6 | 24.02.2022 | 61-310-006701-2022 |

С I квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная. В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от

04.02.2022 № 18 для реализации названного проекта Обществу предоставлены в аренду сроком на 10 лет без торгов 7 земельных участков. Действующие разрешения на строительство:

| Литер | Дата разрешения на строительство | Номер разрешения на строительство |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1/2 | 30.05.2022 | 61-310-012301-2022 |
| 1 | 30.05.2022 | 61-310-012401-2022 |
| 1/1 | 30.05.2022 | 61-310-012801-2022 |
| 2 | 30.05.2022 | 61-310-012501-2022 |
| 3 | 30.05.2022 | 61-310-012601-2022 |
| 4/1 | 26.05.2022 | 61-310-012001-2022 |
| 4 | 26.05.2022 | 61-310-011101-2022 |
| 5 | 26.05.2022 | 61-310-012101-2022 |
| 6/1 | 23.05.2022 | 61-310-011601-2022 |
| 6 | 23.05.2022 | 61-310-011401-2022 |
| 7 | 23.05.2022 | 61-310-011501-2022 |
| 8/1 | 18.05.2022 | 61-310-011101-2022 |
| 8 | 18.05.2022 | 61-310-011001-2022 |
| 9 | 18.05.2022 | 61-310-011201-2022 |
| 10/1 | 16.05.2022 | 61-310-010801-2022 |
| 10 | 16.05.2022 | 61-310-010701-2022 |
| 11 | 16.05.2022 | 61-310-010901-2022 |
| 12 | 27.04.2022 | 61-310-009601-2022 |
| 12/1 | 27.04.2022 | 61-310-009801-2022 |
| 13 | 27.04.2022 | 61-310-009701-2022 |
| 14 | 20.06.2022 | 61-310-014101-2022 |

С 1 квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, проспект 40-летия Победы, 111. По результатам аукциона был заключен договор комплексной застройки №20/1332-22 от 17 марта 2022г с АО «ДОМ.РФ», Обществу предоставлены в аренду сроком на 6 лет земельные участки для строительства. Действующие разрешения на строительство:

| Литер | Дата разрешения на строительство | Номер разрешения на строительство |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 3/2/3 | 22.12.2022 | 61-44-024301-2022 |
| 3/1 | 21.02.2023 | 61-44-024302-2023 |

С 4 квартала 2022 года Обществом осуществляется реализация масштабного проекта по строительству многоквартирных домов, автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. В соответствии с Распоряжением Губернатора Ростовской области от 27.10.2022 № 306 Обществу предоставлены в аренду сроком на 6 лет без торгов 1 земельный участок для строительства. Ведется разработка проектной документации в соответствии с требованиями, установленными градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории для получения разрешения на строительство.

Для целей строительства по вышеназванным проектам привлекаются денежные средства физических лиц, на основании договоров долевого участия с соблюдением Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Проектные декларации размещены на интернет-ресурсе:

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете». При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики Общества, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Раздел II. Информация об учетной политике

В 2022 году действовала учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета, утвержденная приказами руководителя УП-2 от 29.12.2021 г. Учетная политика Общества предполагает соблюдение полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Общество 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 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 отчетности в последний раз.

Руководствуясь ст. 6 Закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон», применяет общую систему налогообложения, ведет бухгалтерский учет в полном объеме.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы БИТ-Строительство.

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется директором. Главный бухгалтер обеспечивает соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству РФ, контроль движения имущества и выполнения обязательств Общества. Требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и предоставлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников Общества.

(Основание: ч. 2 ст. 19 Закона № 402-ФЗ)

Существенные элементы учетной политики.

II.1. Учет основных средств.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» следующим способом: в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2022 «Основные средства».

(Основание: п. ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

(Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»)

II.1.1. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к амортизируемым объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., не

амортизируются и списываются в бухгалтерском учете при передаче в эксплуатацию. Организация обеспечивает учет таких активов на забалансовом счете МЦ4.

11.1.2. Срок полезного использования ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого срока использования, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды (доход) организации.

(Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

11.1.3. Переоценка объектов ОС

Первоначальной стоимостью считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основным средством в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств так же учитывается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Переоценка ОС не проводится.

(Основание: п.п. 12, 13 ФСБУ 6/2020, п. 18 ФСБУ 26/2020)

При оценке ОС по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

(Основание пп. 13 и 14 ФСБУ 6/2020).

Тест на обесценение ОС проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря.

(Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020 "Основные средства")

При наличии признаков обесценения (резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой) уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

(Основание: п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36)

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

11.1.4. По всем объектам ОС амортизация начисляется линейным способом.

11.1.5. Списание ОС с учета

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 01 "Основные средства", субсчет "Выбытие основных средств".

Объекты ОС, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

11.1.6. Согласно учетной политике, офис «Вересаево» квалифицируется как недвижимость, занимаемая владельцем, и не попадает под критерии инвестиционной недвижимости.

Не относиться к инвестиционной недвижимости:

- Площадь, сдаваемая в аренду менее 50% от общей площади здания;
- собственник предоставляет значительные услуги арендаторам по отношению к договору аренды в целом (охрана, уборка, текущее обслуживание).



Собственник офисного здания (арендодатель) ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» предоставляет арендаторам, занимающим это здание, услуги по охране и текущему обслуживанию. Предоставляемые услуги являются значительными, по отношению к договорам аренды в целом. Следовательно, офис, управляемый собственником, представляет собой недвижимость, занимаемую владельцем, оснований для отнесения его к инвестиционной недвижимости нет.

(п. 12 МСФО (IAS) 40 "Инвестиционная недвижимость.")

При определении порядка учета операций по аренде, Общество применяет стандарт ФСБУ 25/2018. Сдача в аренду объектов недвижимости (офиса) классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, так как срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию.

(Основание: п. 26 ФСБУ 25/2018).

Общество выступает арендодателем по договорам операционной аренды. Общество отражает сдачу офиса в аренду как операционную и ведёт учёт только периодических поступлений.

Доходы от аренды признаются на счете 91 «Прочие доходы» равномерно-ежемесячно.

(Основание: п. 42 ФСБУ 25/2018).

11.11.7. Размер арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков (мкр. Вересево):

- №37692 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 28, площадью 18 010 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2249), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 16, корпус, 2,3;

- №37693 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 30, площадью 7541 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2250), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 17;

- №37678 от 15.10.2018 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Берберовская, 32, площадью 16178 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2235), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой Литер 18 корпус 1,2,3 ;

- №37741 от 22.01.2019 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, площадью 20035 кв. м., кадастровый номер 61:44:0030402:2251), предоставленного для строительства многоуровневых подземных парковок Литер 19;

существенно не отличается от рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельного участка за 1 кв. м., согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по состоянию на 01.01.2022г.

Размер арендной платы по действующему договору аренды земельного участка (ул. Вересаева -4 ГА):

- №38387 от 23.11.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, КН 61:44:0030303:327, пл.-40717), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома

существенно не отличается от рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельного участка за 1 кв. м., согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по состоянию на 01.01.2022г.

Размер арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков (мкр. Левобережье):

- №38317 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000:178295 пл.-17617 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома (Литер 1, 2, 3 ЛБ);

- №38318 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000178298, пл.-18243 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 4,5 ЛБ;

- №38319 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:263, пл.-19672 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 6, 7 ЛБ;

- №38320 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0000000:178303, пл.-19029 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 12,13 ЛБ;

- №38321 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:265, пл.-19450 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 10,11 ЛБ;

- №38322 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, КН 61:44:0041312:264, пл.-19949 кв.м.), предоставленного для строительства многоэтажного жилого дома Литер 8,9 ЛБ;

- №38326 от 21.02.2022 года (земельный участок расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, Парковки), предоставленного для строительства парковок;

существенно не отличается от рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельного участка за 1 кв. м., согласно заключению, сделанного ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» по состоянию на 01.01.2022г.

Аренда земельных участков относится к операционной (пункте 26 ФСБУ 25/2018). Срок аренды существенно меньше и несопоставим со сроком полезного использования предмета аренды; предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, аренда земельных участков без права выкупа.

Арендатор (ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон») отражает затраты по аренде земельных участков, ежеквартально, по правилам, действовавшим ранее — по мере получения от арендодателя оказанных услуг.

11.2. Учет МПЗ

11.2.1. Учет приобретения материалов

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

11.2.2. Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

11.2.3. Резерв под снижение стоимости материалов

Организация создает резерв под снижение стоимости материалов ежегодно на отчетную дату годовой бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости материалов создается по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных материалов.

Если текущая рыночная стоимость материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

В 2022 году МПЗ подлежащие обесценению отсутствовали, резерв не создавался.

11.3. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация для целей составления годовой бухгалтерской отчетности проводится:

- материально-производственных запасов (в том числе МПЗ, учитываемых на забалансовых счетах) производится ежегодно по состоянию на 1 ноября;



- основных средств (в том числе оборудования, содержащего драгоценные металлы) производится раз в три года по состоянию на 1 ноября. Инвентаризация объектов, находящихся в аренде», производится в общеустановленном порядке согласно заключенным договорам;

- иного имущества, расчетов и обязательств – ежегодно по состоянию на 31 декабря.

11.4 Выручка от реализации продукции, товаров (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета определяется по мере оказания услуг (отгрузки товаров покупателям, сдачи работ заказчиком).

11.5. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются доходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика, доходы от оказания услуг аренды.

При организации учета организация, выполняя функции заказчика-застройщика не применяет ПБУ-2/2008, а руководствуется ФСБУ 6/2020, Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций" (утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160 «Учет капитальных вложений» утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н

и другими нормативными актами по бухгалтерскому учету, а также нормативными актами, регулирующими отношения субъектов инвестиционной деятельности

- Гражданский кодекс РФ - гл. 37 "Подряд";

- Градостроительный кодекс РФ (далее - ГК РФ);

- Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ);

- Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ).

11.6. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (п.12, 13), утвержденным приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, доход застройщика признается по завершении работы, оказания услуги в целом. При этом услуга застройщика по договору участия в долевом строительстве считается исполненной по окончании договора, т.е. на дату подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.7. При получении экономии целевых средств по окончании строительства они признаются дополнительным вознаграждением застройщика и отражаются в доходах отчетного периода.

11.8. Организация, выполняя функции застройщика, для учета полученных на строительство финансовых ресурсов использует счет 86 «Целевое финансирование».

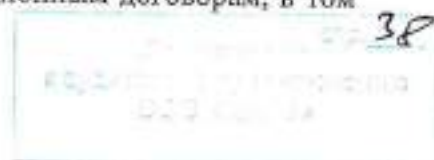
Запись по дебету 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» осуществляется на весь объем целевого финансирования, определенный инвестиционным договором, договором долевого участия в строительстве (после его регистрации).

При этом по кредиту счета 86 «Целевое финансирование» учитываются денежные средства на строительство, предусмотренные Законом 214-ФЗ.

По кредиту счета 62.2 «Авансы полученные» отражается предусмотренное договором вознаграждение заказчика в части поступивших денежных средств, при этом зачет поступившей оплаты в дебет счета 62.01 «Расчеты с покупателями» осуществляется после отражения оказания услуг в полном объеме.

Для учета задолженности используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами-кредиторами». В соответствии с изменениями в Законе 214-ФЗ деньги граждан, привлекаемые для строительства объектов долевого участия, аккумулируются на счетах-эскроу, открытых в ПАО «Сбербанк России».

Организация обеспечивает контроль оплаты по инвестиционным договорам, в том числе при наличии условий рассрочки платежей.



11.9. Временно свободные остатки целевых средств, учтенные на счете 86 «Целевое финансирование» организация может размещать на депозите на банковском счете согласно п.12 ст. 18 ФЗ 214-ФЗ.

11.10. В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с деятельностью заказчика-застройщика, расходы по содержанию имущества, переданного в аренду.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

Для учета затрат застройщика используется счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

- Взносы в ФСС от НС и ПЗ
- Вознаграждение заказчика
- Госпошлины
- Оплата труда
- Проценты по займам
- Прочие затраты
- Расходы на рекламу
- Страховые взносы
- Услуги банка
- Имущественные налоги
- Кадастровые работы

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально площади строительства объектов (продажная площадь).

Затраты, накопленные на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию списываются в дебет счета 08 вложение во внеоборотные активы, субсчет 08.34.2 "Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)", при подписании акта приема передачи с собственником жилья формируется проводка Дт 86,33 Кт 08.34.2.

11.11. Порядок учета затрат на строительство осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций № 160 от 30.12.1993 с использованием счета 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» Аналитический учет ведется в разрезе затрат по каждому строящемуся объекту. Группировка затрат (с учетом ст. 18 Закона № 214-ФЗ и на основании проектно-сметной документации осуществляется по следующим группам расходов):

- Стоимость земельных участков
- СМР
- Имущественные налоги
- Проценты по займам

11.12. Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально площади строительства объектов (продажная площадь).

Соответствующий расчет осуществляется с отчетного периода, в котором определены основные объекты строительства и однозначно определена база для распределения.

11.13. Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит ежемесячно согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора.

11.14. Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает в отчетности, как долгосрочные, в случае если срок погашения превышает 12 месяцев относительно даты формирования отчетности. Если до погашения кредита и займа, выданного на длительный срок, на дату формирования отчетности осталось не более 12 месяцев, его сумма отражается в составе краткосрочных заемных средств (по строке 1510 баланса).

Проценты по долгосрочным займам, подлежащие уплате в срок, не превышающий 12 месяцев, отражаются в составе краткосрочных обязательств.

11.15. Объем и периодичность представления отчетности



Промежуточная бухгалтерская отчетность в объеме бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах для представления органам управления, учредителям (участникам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

11.16. Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

11.17. Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения, осуществляемые застройщиком в интересах инвесторов, учитываемые на 08-33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом», отражаются в разд. II «Оборотные активы» бухгалтерского баланса по отдельной самостоятельно введенной организацией строке - по строке 1210 «Запасы».

11.18. Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. II «Оборотные активы» по соответствующим строкам.

11.19. К денежным эквивалентам, отражаемым в составе строки 1250 Бухгалтерского баланса, относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчетности в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

11.20. Существенные элементы налогообложения.

ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» применяет общую систему налогообложения, является плательщиком налога на прибыль, НДС, налога на имущество и прочих налогов и сборов, установленных НК РФ.

Для целей учета налога на прибыль организация определяет доходы и расходы по методу начисления.

Организация осуществляет операции, подлежащие обложению НДС, и операции, не подлежащие налогообложению, (освобожденные от налогообложения), и ведет отдельный учет сумм «входного» НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых НДС операций.

Услуги застройщика по передаче дольщику жилых и нежилых помещений освобождаются от НДС.

Налоговая база по налогу на имущество в отношении имущества каждой категории определяется отдельно. Организация ведет отдельный учет такого имущества с использованием субсчетов к счетам бухгалтерского учета 01 «Основные средства», 02 «Амортизация основных средств».

Налоговый учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением. Ответственным за постановку и ведение налогового учета является главный бухгалтер.

Налоговый учет ведется с использованием программных средств в программе «БИТ-Строительство» в электронном виде.

Регистры налогового учета ведутся на базе данных бухгалтерского учета. В качестве регистров налогового учета могут выступать:

- регистры бухгалтерского учета;

40



– регистры бухгалтерского учета, дополненные информацией, необходимой для налогового учета;

– специально разработанные организацией регистры налогового учета.

По окончании налогового периода регистры налогового учета выводятся на печать и заверяются ответственными лицами.

Система налогового учета организуется, исходя из принципа последовательности применения норм и правил налогового учета от одного налогового периода к другому.

11.21. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом

В связи с обязательным применением с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Учет капитальных вложений» утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н., в связи с чем, внесены соответствующие изменения в учетную политику организации в раздел Основные средства Приказ №2 о внесении изменений в УП от 29 декабря 2021г.)

Раздел 12. Информация по отчетным сегментам

Решение о раскрытии информации по сегментам в бухгалтерской отчетности не принималось.

Раздел 13. Информация об участии в совместной деятельности

В совместной деятельности организация не участвует.

Раздел 14. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

Организация не является учредителем доверительного управления.

Раздел 15. Информация о событиях после отчетной даты

Существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Раздел 16. Информация об условных обязательствах и условных активах

Организацией на 31.12.2022 создано оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам в сумме 7 549 тыс. руб.

В качестве условного обязательства организацией учитывается залог земельных участков и объектов незавершенного строительства, принадлежащих организации и используемых для строительства объектов по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома (п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

На 31.12.2022 размер условного обязательства составляет 3 439 307 тыс. руб.:

- Кластеру 12 – 10 140 тыс. руб.
- Кластеру 13 – 60 186 тыс. руб.,
- Кластеру 14 – 76 000 тыс. руб.,
- Кластеру 15 – 270 046 тыс. руб.,
- Кластеру 16 – 425 286 тыс. руб.;
- Кластеру 17 – 300 428 тыс. руб.;
- Кластеру 18 – 453 864 тыс. руб.;
- Кластеру 19 Парковки – 83 354 тыс. руб.
- Левобережье Литер 10-13– 1 557 075 тыс. руб.
- Проспект 40-летия Победы, 111 (Антенное поле) - 202 928 тыс. руб.

В 2022 завершено строительство Кластера 9/1 (29.04.2022); Кластера 10 (13.05.2022), Кластера 11 (03.06.2022)., Кластер 12/1 (19.08.2022)., Парковки Кластер 19/7

41

и 19/8 (25.08.2022), Кластера 12/2 и 12/3 (30.09.2022), Кластера 13/1 (30.09.2022), Кластера 13/2 и 13/3 (03.11.2022), Кластер 14 (25.11.2022), Кластер 15/1 (25.11.2022), Кластера 15/2 и 15/3 (09.12.2022), Кластер 16/1 (02.12.2022). Договора аренды по кластерам 9-13 на 31.12.2022 года были расторгнуты. Общество продолжает строительство Кластеров 16/2-19. В 2022 году начато строительство Левобережье Кластер 10-13. Размер условного обязательства отражен по строке 5811 таблицы 8 «Обеспечения обязательств» и составляет на 31.12.2022 сумму 3 439 307 тыс. руб.

На 31.12.2022 у Общества имеются полученные от ПАО «Сбербанк России» обеспечения обязательств на сумму 5 813 392 тыс. руб. в виде денежных средств, поступивших от дольщиков на счета-эскроу в оплату по договорам долевого участия и предназначенных для передачи застройщику по завершении строительства (Кластера 16/2-19, Левобережье Кластер 10-13). Общая сумма заключенных договоров долевого участия на 31.12.2022 составила 7 354 221 тыс. руб. (Кластера 16/2-19, Левобережье Кластер 10-13).

В рамках договоров об открытии невозобновляемых кредитных линий для финансирования затрат по строительству Кластеров 16/2, 17, 18, Левобережье: Кластеров 11, 12, 13 Обществу предоставлены поручительства третьих лиц: ООО «Конструктивная система», ООО «Ростра-РД», Иванова Юрия Ивановича, Иванова Алексея Юрьевича. Общая сумма обеспечения составляет 7 807 587 тыс. руб.

В качестве выполнения обязательств Общества по открытым в 2022 году кредитным линиям (по Кластерам 16/2, 17, 18, Левобережье 11, 12, 13) ПАО «Сбербанк России» предоставлены в залог:

- права аренды на земельный участок – 403 301 тыс. руб.;
- имущественные права на строящиеся площади в сумме 12 818 955 тыс. руб.;
- имущественные права на инженерные сети и сооружения в сумме 64 715 тыс. руб.

– доли участия в уставном капитале:

ООО «Строительное управление -8 «ЮгСтройИнвест» (60%) – 6 000 руб.;

Анашкиной Татьяны Юрьевны (40%) – 4 000 руб.

Информация о полученных и выданных обеспечения обязательств приведена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Судебные разбирательства отсутствуют.

Раздел 17. Информация о связанных сторонах

Юридические лица:

| Наименование организации | Место нахождения |
|--------------------------|---|
| ООО "СУ-10 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7 |
| ООО "СУ-9 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 7 |
| ООО "СУ-3 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 8 |
| ООО "СУ-6 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 16 |
| ООО "СУ-5 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 6 |
| ООО "СУ-11 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 17 |
| ООО "СУ-2 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 13 |
| ООО "СЗ-2 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1, оф 18 |
| ООО "СЗ-3 "ЮСИ-ДОН" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 |

42

| Наименование организации | Место нахождения |
|---------------------------------------|--|
| | стр 1, оф 15 |
| ООО "РЕГИОНТЕХСТРОЙ" | 355029 Ставропольский край г Ставрополь ул Индустриальная, 58 |
| ООО "СЗ-21 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 194 |
| ООО "СУ-20 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 195 |
| ООО "СУ-22 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37, пом 192 |
| ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЮГСТРОЙИНВЕСТ" | 344072, Ростовская обл, г Ростов-На-Дону, ул Вересаева д.101/3 стр 1 |
| ООО "СУ-7 "ЮСИ КУБАНЬ" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47 |
| ООО "СУ-19 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 пом 196 |
| ООО "СУ-6 "ЮСИ КУБАНЬ" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 47 |
| ООО "Трест Спецтехники" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20 / корп 6 |
| ООО "Мепецтехника" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Тухачевского, 20/6 |
| ООО "СУ-5 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-9 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-8 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СО "ЮгСтройИнвест" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-6 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-15 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-11 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-22 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-14 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-12 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ - 7 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-16 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "Центр коммерческой недвижимости" | 355000 Ставропольский край г Ставрополь ул Салова, 14 / 1 |
| ООО "СУ-18 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-17 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СУ-10 "ЮСИ" | 355045 Ставропольский край г Ставрополь ул Пирогова, 37 |
| ООО "СЗ - 3 "ЮСИ КУБАНЬ" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26 оф 8 |
| ООО "СЗ-4 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9 |
| ООО "СУ-5 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 15 |
| ООО "СУ-8 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 87 |
| ООО "СУ-9 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 20 |
| ООО "СУ-10 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 10 |
| ООО "СУ-11 "ЮСИ Кубань" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 9 |
| ООО "ИТ ЭНД ТРИП 2" | 350028 Краснодарский край г Краснодар ул Восточно-Кругликовская, 26, оф 19 |

Физические лица:

Директор общества: Палко Игорь Владимирович с 12.07.2016 по 04.05.2017г., е

43



25.01.2018г. по настоящее время.

Участники общества:

ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», ИНН 2635816780;
Анашкина Татьяна Юрьевна

В 2022 году были заключены сделки со связанными сторонами:

1. Возвращены долгосрочные займы на сумму 1 073 283 тыс. руб.

Подробная информация приведена в таблице ниже.

тыс. руб.

| № и дата договора займа | Остаток заемных средств на 01.01.2022 | Возврат заемных средств 2022 г. | Поступление заемных средств 2022г. | Остаток заемных средств на 31.12.2022 | Срок возврата согласно договору | Дата протокола согласования сделки |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Анашкина Татьяна Юрьевна | | | | | | |
| б/н от 03.06.2019 | 33 756 | 33 756 | - | - | 30.09.2022 | Протокол от 03.06.2019 |
| б/н от 20.08.2019 | 42 000 | 42 000 | - | - | 30.09.2022 | Протокол от 20.08.2019 |
| б/н от 29.08.2019 | 25 000 | 25 000 | - | - | 30.09.2022 | Протокол от 29.08.2019 |
| ОБ-23 от 04.07.2019 | 7 000 | 7 000 | - | - | 30.09.2022 | Протокол от 04.07.2019 |
| ОБ-25 от 10.07.2019 | 20 000 | 20 000 | - | - | 30.09.2022 | Протокол от 10.07.2019 |
| б/н от 10.06.2021 | 139 129 | 72 244 | - | 66 885 | 31.03.2025 | Протокол от 10.06.2021 |
| Иванов Алексей Юрьевич | | | | | | |
| б/н от 23.04.2021 | 500 | 500 | - | - | 31.03.2025 | Протокол от 23.04.2021 |
| б/н от 26.04.2021 | 42 500 | 42 500 | - | - | 31.03.2025 | Протокол от 26.04.2021 |
| ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест» | | | | | | |
| ОБ-4 от 27.11.2018 | 32 726 | 32 726 | | | 26.11.2026 | Протокол от 27.11.10.2018 |
| ОБ-5 от 28.11.2018 | 32 470 | 32 470 | | | 26.11.2026 | Протокол от 28.11.2018 |
| ОБ-6 от 03.12.2018 | 20 000 | 20 000 | | | 30.11.2026 | Протокол от 03.12.2018 |
| ОБ-10 от 08.03.2019 | 68 098 | 68 098 | | | 07.03.2027 | Протокол от 08.03.2019 |
| ОБ-11 от 08.04.2019 | 73 000 | 73 000 | | | 07.04.2027 | Протокол от 08.04.2019 |
| ОБ-12 от 17.04.2019г | 16 691 | 16 691 | | | 16.04.2027 | Протокол от 17.04.2019 |
| ОБ-13 от 19.04.2019 | 56 462 | 56 462 | | | 18.04.2027 | Протокол от 19.04.2019 |
| ОБ-14 от 22.04.2019 | 100 000 | 24 138 | | 75 862 | 21.04.2027 | Протокол от 22.04.2019 |
| ОБ-15 от 22.04.2019 | 42 000 | 42 000 | | | 21.04.2027 | Протокол от 22.04.2019 |
| ОБ-16 от | 21 695 | 21 695 | | | 22.04.2027 | Протокол от |

44

Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест»
2022-01-25

| № и дата договора займа | Остаток заемных средств на 01.01.2022 | Возврат заемных средств 2022 г. | Поступление заемных средств 2022г. | Остаток заемных средств на 31.12.2022 | Срок возврата согласно договору | Дата протокола согласования сделки |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 23.04.2019 | | | | | | 23.04.2019 |
| ОБ-17 от 26.04.2019 | 67 262 | 67 262 | | | 25.04.2027 | Протокол от 26.04.2019 |
| ОБ-18 от 26.04.2019 | 76 295 | 76 295 | | | 25.04.2027 | Протокол от 26.04.2019 |
| ОБ-19 от 13.05.2019 | 40 000 | | | 40 000 | 12.05.2027 | Протокол от 13.05.2019 |
| ОБ-20 от 25.06.2019 | 19 337 | 19 337 | | | 24.06.2027 | Протокол от 25.06.2019 |
| ОБ-21 от 27.06.2019 | 6 273 | 6 273 | | | 26.06.2027 | Протокол от 27.06.2019 |
| ОБ-22 от 03.07.2019 | 8 395 | 8 395 | | | 02.07.2027 | Протокол от 03.07.2019 |
| ОБ-24 от 08.07.2019 | 4 602 | 4 602 | | | 07.07.2027 | Протокол от 08.07.2019 |
| ОБ-7 от 30.01.2019 | 100 541 | 100 541 | | | 29.01.2027 | Протокол от 30.01.2019 |
| ОБ-8 от 25.02.2019 | 43 990 | 43 990 | | | 24.02.2027 | Протокол от 25.02.2019 |
| ОБ-9 от 13.03.2019 | 15 000 | 15 000 | | | 12.03.2027 | Протокол от 13.03.2019 |
| ДС к соглашению от 21.09.2020 о замене долга (новация долга в займ) от 05.07.2019 (Литер 4) | 101 308 | 101 308 | | | 28.08.2022 | Протокол от 21.09.2020г. |
| Итого | 1 256 030 | 1 073 283 | | 182 747 | - | - |

Начислены проценты по договорам займа, заключенным с:

- ООО «Строительное управление-8 «ЮгСтройИнвест», в сумме 17 707 тыс. руб.;
- Анашкиной Татьяной Юрьевной, в сумме 7 980 тыс. руб.,
- Иванов Алексей Юрьевич в сумме 387 тыс. руб.

Выплачены проценты по договорам займа, заключенным с:

- Иванов Алексей Юрьевич в сумме 1 391 тыс. руб.

Предоставлены в аренду офисные помещения. Сумма предъявленной арендной платы в целом за 2022 год составила 8 092 тыс. руб., получена арендная плата в 2022 году в сумме 7 529 тыс. руб.

Раздел 18. Информация о бенефициарных владельцах.

В соответствии с п. 7 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» на основании направленных запросов бенефициарными владельцами Общества являются:



| | |
|--------------------------|-------------------|
| Иванов Алексей Юрьевич | Участник Общества |
| Анашкина Татьяна Юрьевна | Участник Общества |

Раздел 19. Информация по прекращаемой деятельности

Организация начала свою деятельность в июле 2016 года. В 2016-2017 годах осуществлялось строительство жилых домов по договору возмездного оказания услуг, заключенному с техническим заказчиком. В ноябре и декабре 2017 года, в установленные сроки, закончено строительство Литера 1, Литера 2 и Литера 3 (мкр. Красный Аксай).

С 4 квартала 2018 года Общество осуществляет реализацию масштабного инвестиционного проекта по строительству многоквартирных домов, подземных автостоянок по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева. Строительство ведется в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ.

У Общества имеются 6 действующих разрешений на строительство (мкр. Вересаево), 5 открытых проектных деклараций по Литеру 16/2., Литеру 17 корпус 18., Литер 19/5, 19/6.

У Общества имеются 21 действующее разрешение на строительство (мкр. Левобережье), 3 открытых проектных деклараций по Литеру 13, Литеру 12, Литер 11.

У Общества имеются 2 действующих разрешения на строительство (Проспект 40-летия Победы, 111), 1 открытая проектная декларация по Литеру 3.

В установленные сроки сданы в эксплуатацию:

– Литер 9, корпус 1 (29.04.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939909-2022;

– Литер 10, корпус 1,2,3 (13.05.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-940009-2022;

– Литер 11 (03.06.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-940009-2022;

– Литер 12, корпус 1, 2, 3 (19.08.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-940609-2022;

– Парковки Литер 19/7 (25.08.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-995809-2022;

– Парковки Литер 19/8 (25.08.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-995909-2022.

– Литер 13, корпус 1 (30.09.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939809-2022;

– Литер 13, корпус 2, 3 (03.11.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-939809-2022;

– Литер 14 (25.11.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-310-940409-2022;

– Литер 15, корпус 1 (25.11.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940509-2022;

– Литер 16, корпус 1 (02.12.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940209-2022;

– Литер 15, корпус 2,3 (09.12.2022), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-44-940509-2022.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию в 2023 году планируется по следующим Литерам

| ЛИТЕР | Планируемая дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию |
|--------------------------|--|
| ЛИТЕР 16/2 мкр Вересаево | Июнь 2023 |

46

| | |
|---|---------------|
| ЛИТЕР 17 мкр Вересаево | Июль 2023 |
| ЛИТЕР 13 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ | Август 2023 |
| ЛИТЕР 12 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ | Сентябрь 2023 |
| Подземная парковка ЛИТЕР 12/1 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ | Сентябрь 2023 |
| ЛИТЕР 18/2+18/3 мкр. Вересаево | Октябрь 2023 |
| ЛИТЕР 11 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ | Октябрь 2023 |
| Подземная парковка ЛИТЕР 10/1 ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ | Октябрь 2023 |
| ЛИТЕР 18/1 мкр. Вересаево | Октябрь 2023 |

Намерений и предпосылок прекращения деятельности нет.

Раздел 20. Расчеты с персоналом

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила 18,6 человека.

Численность работающих на 31.12.2022 составила 21 человек.

Среднемесячная заработная плата работников за 2022 год составил 264,443 тыс. рублей.

Зарботная плата выплачивалась своевременно, в соответствии с Положением об оплате труда и премировании работников и трудовыми договорами.

В 2022 году общая величина вознаграждений, выплаченная основному управленческому персоналу (директор, гл. бухгалтер, гл. инженер), в совокупности составила 21 732,0 тыс. руб., в том числе:

- краткосрочные вознаграждения – 21 732,0 тыс. руб.
- долгосрочные вознаграждения – 0, 00 тыс. руб.

НДФЛ и страховые взносы перечислялись в бюджет и внебюджетные фонды своевременно.

Раздел 21. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Электроэнергию в офис поставляет энергопоставляющая организация ПАО «ТНС Энерго Ростов на Дону». Оплачено за электроэнергию в 2022 г. - 38 971 тыс. руб.

Раздел 22. Политика в отношении управления рисками

1. Процентный риск возникает по процентным финансовым инструментам, таким как выданные займы, дебиторская задолженность, а также по полученным займам. Основными источниками процентного риска могут являться:

- несовпадение сроков погашения активов, пассивов и вне балансовых требований и обязательств по инструментам с фиксированной процентной ставкой.
- несовпадение степени изменения процентных ставок по привлекаемым и размещаемым организацией ресурсам.

Поскольку финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой предприятие по справедливой стоимости не учитывает, изменение процентных ставок никак не повлияло на показатель прибыли Общества.

2. Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте. Предприятие не ведет деятельность на внешних рынках, а также договоры с поставщиками и подрядчиками зафиксированы в валюте Российской Федерации. Изменение валютных курсов не влияет на финансовое состояние организации. В связи с этим Общество не подвержено рискам изменения курса обмена иностранных валют.

3. Инфляционный риск - вызванный непредвиденным ростом издержек производства вследствие инфляционного процесса. Организация сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать влияние на финансовое состояние Общества. Ускорение темпов инфляции может привести к росту издержек организации.

42

снижению реальной стоимости дебиторской задолженности, что приведет к снижению финансового результата Общества.

4. Банковский риск – риск потери финансовой устойчивости банком-партнером Общества. Данный риск является внешним и зависит от стабильности банковской системы в целом. Данный риск оценивается как незначительный.

5. Кредитный риск – риск, связанный с невыполнением обязательств контрагентами. Общество может быть подвержено риску несвоевременных расчетов контрагентов. Организация ведет постоянный мониторинг ситуации по расчетам с контрагентами.

6. Рыночный риск - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары (квартиры), работы, услуги). Организация ведет постоянный мониторинг цен на квартиры.

7. В связи с распространением коронавируса и ограничительными карантинными мероприятиями, введенными Распоряжением Правительства Ростовской области по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) предприятие не понесло негативных последствий, способных оказать существенное влияние на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2022 г., а также на способность предприятия непрерывно продолжать свою деятельность в течение периода не менее 12 месяцев после отчетной даты.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по мониторингу ситуации и поддержанию экономической устойчивости деятельности Общества в текущих условиях.

Начиная с 24.02.2022 года, в результате начала спецоперации Российской Федерации на территории Украины, США, Евросоюз и некоторые другие страны ввели санкции в отношении ряда российских организаций, включая кредитные.

В этот же период курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. В результате этих событий значение ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, от которой зависит уровень процентных ставок по депозитам и стоимость кредитов, 28.02.2022г. было внепланово увеличено более чем вдвое — с 9,5 до 20%, до конца года произошло снижение ключевой ставки до 7,5%.

Однако, у ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» открыты невозобновляемые кредитные линии финансирования строительства, процентные ставки по которым остаются без изменения, увеличение ключевой ставки не оказывает влияние на деятельность Общества.

В 2022 году продолжается строительство и реализация объектов по договорам долевого участия, а также реализация помещений, находящихся в собственности организации. В связи негативными последствиями изменения экономической ситуации, могут возникнуть риски падения продаж в результате уменьшения покупательского спроса. А как следствие уменьшение прибыли и рентабельности. На данный период не наблюдается падение спроса и уменьшение выручки от продаж.

Возможные потери от продаж ООО «Специализированный застройщик-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» может компенсировать размещением денежных средств в качестве депозита под 7,2 % годовых.

Большой комплекс мер предусмотрен для поддержки строительной отрасли. Речь идет, в частности, об упрощении разработки градостроительной документации и процедуры проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по ней; ускорении предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности; обеспечении в 2022 году при необходимости продления действующих договоров аренды земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности; предоставлении уполномоченным органам права устанавливать льготный размер арендной платы за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; упрощении порядка проведения

48
ООО «ЮгСтройИнвест-Дон»
2022-2023

правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Для компаний, занимающиеся жилищным строительством, разработаны меры на субсидирование процентной ставки по кредитам.

С 15.04.2022 г. до 01.01.2023 г. была введена упрощенная процедура получения документов по планировке территории, разрешения на строительство и ввод.

Правительство РФ на период до конца 2022 года отменило начисление неустойки за нарушение условий ДДУ.

Обострение геополитической обстановки, введение экономических санкций в отношении юридических и физических лиц РФ, проведение СВО на Украине в течение 2022 года и связанные с этими обстоятельствами экономические последствия не оказали существенного влияния на бухгалтерскую финансовую отчетность организации.

Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества не является значительным.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию (товары, услуги) Общества, и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Раздел 23 Расшифровка к существенным статьям бухгалтерской отчетности

Расшифровка к статье баланса «Основные средства»

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», относится к амортизируемым объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы, которые удовлетворяют условиям признания ОС, перечисленным в п.4 ФСБУ 6/2020, и стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., не амортизируются и списываются в бухгалтерском учете при передаче в эксплуатацию. Организация обеспечивает учет таких активов на забалансовом счете МЦ4.

На 31.12.2022 остаточная стоимость основных средств составила 158 082 тыс. руб., на 31.12.2021 остаточная стоимость основных средств составила 152 897 тыс. руб., на 31.12.2020 -164 224 тыс. руб. В 2022 году было переведено основное средство в ТМЦ по остаточной стоимости на сумму 33 тыс. рублей.

Общество сдает в аренду офис, принадлежащий на праве собственности, кадастровый номер 61:44:0030402:2689-61/019/2019-1 от 25.12.2019 г.

Общая площадь офиса -1950,2 кв.м., площадь, сдаваемая в аренду- 762,4 кв. м. (39,09%)

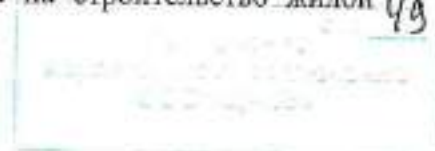
Информация о наличии и движении основных средств приведена также в таблицах раздела 2 «Основные средства» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Прочие внеоборотные активы»

Общество, являясь застройщиком, организует строительство по объекту: «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростов-на-Дону, Литер 1-Литер 18», «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Левобережная, 6/6 в г. Ростов-на-Дону, Литер 1-Литер 13», проспект 40-летия Победы, 111 с привлечением средств по договорам долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов, включаются в состав внеоборотных активов по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Показатели на 31.12.2022 по строке «Прочие внеоборотные активы» в сумме 649 тыс. руб. это проектные работы для получения разрешения на строительство жилой застройки по адресу: ул. Вересаева (4 га), Аэропорт. 48



Информация о затратах на инвестиционное строительство приведена в таблице 2 «Незавершенные капитальные вложения» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Запасы»

Общество приняло решение отражать последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы»- перспективно, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

В связи с применением перспективного метода и перехода к учету материально-производственных запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» с 2021 года, оценка по стоимости продажи и создание резерва под обесценение материально-производственных запасов должны производиться только по тем запасам, которые приняты к учету после 1 января 2021 года (п. 47 ФСБУ 5/2019)

Материально производственные запасы, подлежащие учету в качестве сырья и материалов, в организации отсутствуют.

По статье «Запасы» отражена стоимость завершённых строительством помещений, оформленных Обществом в собственность для дальнейшей реализации, в сумме 318 432 тыс. руб.

В 2022 году введены в эксплуатацию следующие Литера в мкр. Вересаево:

- в апреле 2022 года сдан Литер 9 (один жилой дом, корпус 1) по состоянию на 31.12.2022 г., введенный в эксплуатацию объект, полностью передан дольщикам, в мае 2022 года;

- в апреле 2022 года сдан Кластер 10 (два жилых дома, Литер 10, корпус 1,2) и подземная автостоянка (Литер 10, корпус 3) по состоянию на 31.12.2022 г. введенный в эксплуатацию объект, полностью передан дольщикам;

- в июне 2022 года сдан Литер 11 (один жилой дом) по состоянию на 31.12.2022 г., введенный в эксплуатацию объект, полностью передан дольщикам;

- в августе 2022 года сдан Литер 12 (один жилой дом, корпус 1) по состоянию на 31.12.2022 г. введенный в эксплуатацию объект, полностью передан дольщикам;

- в сентябре 2022 года сдан Литер 13 (один жилой дом, корпус 1) по состоянию на 31.12.2022 г., введенный в эксплуатацию объект, полностью передан дольщикам.

В августе 2022 г. сданы Парковки Литер 19/7 и Литер 19/8, в сентябре 2022 года сдан Кластер 12 (один жилой дом, Литер 12, корпус 2) и подземная автостоянка (Литер 12, корпус 3), в ноябре 2022 сдан Кластер 13 (один жилой дом Литер 13, корпус 2) и подземная автостоянка (Литер 13, корпус 3), Кластер 14 (один жилой дом), Кластер 15 (один жилой дом Литер 15, корпус 1), в декабре месяце 2022 г. сдан Кластер 15 (один жилой дом Литер 15, корпус 2) и подземная автостоянка (Литер 15, корпус 3), Кластер 16 (один жилой дом Литер 16, корпус 1).

По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость завершённых строительством объектов, подлежащих передаче дольщикам, по Кластеру 12 (корпус 2 и корпус 3) составила 10 140 тыс. руб., по Кластеру 13 составила 60 186 тыс. руб., по Кластеру 14 составила 76 000 тыс. руб., Кластеру 15 (корпус 1,2 3) составила 270 046 тыс. руб., Кластеру 16 (корпус 1) составила 59 393 тыс. руб., Парковки Литер 19/7 составила 26 303 тыс. руб. и Литер 19/8 составила 19 731 тыс. руб.

На 31.12.2022 сумма затрат по строительству объектов, включенная в строку 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса, составила 3 439 307 тыс. руб., основные статьи затрат приведены в таблице.

| Статьи расходов | Сумма, тыс. руб. |
|------------------------------|------------------|
| Проценты по кредиту и займам | 60 844 |
| Строительно-монтажные работы | 2 348 661 |
| Стоимость земельных участков | 164 697 |

50
«31.12.2022 г.»
И.И.И.И.

| Статьи расходов | Сумма, тыс. руб. |
|---|---------------------|
| Аренда земли | 180 746 |
| Проектные и изыскательские работы | 187 929 |
| ТУ и экспертизы | 9 610 |
| Расходы на рекламу | 102 491 |
| Субсидирование | 105 225 |
| Прочие расходы | 274 373 |
| Госпошлина | 4 731 |
| Итого затраты на строительство инвестиционных объектов | 3 439 307 |

По состоянию на 31.12.2022г Обществом проведен анализ имеющихся запасов. Признаков снижения стоимости продаж и обесценения не выявлено. Резерв под обесценение не создавался.

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 4 «Запасы» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям».

Накопленная сумма НДС на 31.12.2022 составила 411 940 тыс. руб., в т.ч. НДС по строительству объектов -406 973 тыс. руб., НДС по завершенным строительством объектам-2 450 тыс. руб., по прочим услугам- 2 517 тыс. руб.

Расшифровка к статье баланса «Дебиторская задолженность»

В составе статьи «Дебиторская задолженность» отражена задолженность дольщиков по договорам долевого участия в соответствии с предусмотренными этими договорами условиями на сумму 6 928 523 тыс. руб. Оплата по договорам долевого участия происходит с применением счетов-эскроу и учитывается на забалансовом счете 033.6 «Счета эскроу». На 31.12.2022 г. поступило в оплату от дольщиков на счета-эскроу 5 813 392 тыс. руб.

Задолженность поставщиков и подрядчиков, занятых в строительстве, составила сумму 523 328 тыс. руб.; прочих дебиторов – 15 315 тыс. руб.; переплата по налогам и сборам – 3 465 тыс. руб.

На 31.12.2022 отсутствует просроченная дебиторская задолженность, в том числе задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оснований для создания резерва по сомнительным долгам нет.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статьям баланса «Долгосрочные заемные средства» и «Краткосрочные заемные средства».

В отчетном 2022 году были получены и погашены договоры займов с физическими и юридическими лицами. В 2022 году Обществом у банка получены кредитные линии для финансирования затрат по строительству Кластеров 16, 17, 18, 11 ЛБ, 12 ЛБ и 13ЛБ.

тыс. руб.

| Займодавец | Остаток заемных средств на 31.12.2021 | Погашено (списано) заёмных средств в 2022г. | Поступило заёмных средств в 2022 г. | Остаток заемных средств на 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--|--|--|--|
| ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 5 901 618 | 9 940 217 | 11 846 186 | 7 807 587 |
| Анашкина Татьяна | 266 885 | 200 000 | | 66 885 |

57

| | | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Юрьевна | | | | |
| ООО «СУ-8 «ЮСИ» | 946 145 | 830 283 | | 115 862 |
| Иванов Алексей Юрьевич | 43 000 | 43 000 | | |
| ООО «Ростра-РД» | 218 652 | 0 | | 218 652 |
| Итого «Долгосрочные заемные средства» | 7 376 300 | 11 013 500 | 11 846 186 | 8 208 986 |

Информация о начисленных и уплаченных процентах по договорам займов представлена в таблице.

| Займодавец | тыс. руб. | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| | Остаток заемных средств на 31.12.2021 | Уменьшение обязательств в 2022 г. | Увеличение обязательств в 2022г. | Остаток заемных средств на 31.12.2022 |
| ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК | 0 | 93 304 | 93 304 | 0 |
| Анашкина Татьяна Юрьевна | 31 409 | 0 | 7 98 | 39 390 |
| ООО «СУ-8 «ЮСИ» | 199 236 | 0 | 17 707 | 216 943 |
| Иванов Алексей Юрьевич | 1 326 | 1 391 | 387 | 321 |
| Итого «Краткосрочные заемные средства» | 231 971 | 94 695 | 119 378 | 256 654 |

В 2022 году начислены проценты по займам, полученным от участников ООО «СУ-8 «ЮСИ» (ставка 8,5 % годовых) и от Анашкиной Татьяны Юрьевны (ставка 9 % годовых, по договору, заключенному в 2022 году ставка 4,5%), от Иванова А. Ю. (ставка 4,5 %) годовых. Вся сумма процентов, начисленных в 2022 году и причитающихся займодавцам, в том числе по кредитной линии, в размере 93 304 тыс. руб., включена в стоимость затрат на строительство.

Сроки погашения займов, полученных от участников ООО «СУ-8 «ЮСИ» и Анашкиной Татьяны Юрьевны, приведены в разделе 17 «Информация о связанных сторонах» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Кредитные линии открыты ПАО «Сбербанк России» декабря 2024 года.

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье «Кредиторская задолженность»

В составе кредиторской задолженности на 31.12.2022 отражена:

- задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками, занятыми в строительстве, в сумме 1 370 456 тыс. руб.;
- задолженность Общества перед прочими кредиторами в сумме 191 289 тыс. руб.;
- задолженность Общества по налогам и сборам в сумме 221 639 тыс. руб.

В 2022 году были осуществлены следующие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды:

| № п/п | Наименование платежа | Сумма (тыс. руб.) |
|-------|--|-------------------|
| 1. | Налог на доходы физических лиц | 8 863 |
| 2. | Налог на прибыль | 611 310 |
| 3 | Госпошлина | 8 864 |
| 3. | Страховые взносы | 9 182 |
| | Итого платежи в бюджет и внебюджетные фонды | 638 219 |

На 31.12.2022 отсутствует просроченная кредиторская задолженность, в том числе

52

задолженность, по которой истек срок исковой давности. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статье баланса «Оценочные обязательства»

Сумма оценочных обязательств по формированию резерва на очередной отпуск сотрудников на 31.12.2022 составляет 7 549 тыс. руб. В 2022 году в счет отражения затрат списана сумма созданного в 2021 году оценочного обязательства в размере 1 486 тыс. руб.

Расшифровка к статье баланса «Прочие обязательства»

По данной строке отчетности Общество отражает целевое финансирование по строительству на основании заключенных и зарегистрированных в установленном порядке договоров долевого участия. В отчетности сумма обязательств отражена в полном объеме.

тыс. руб.

| Целевое финансирование по договорам долевого участия | Остаток на 31.12.2021 | Уменьшение обязательств в 2022 г. | Увеличение обязательств в 2022г. | Остаток на 31.12.2022 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Литер 7, «Вересаева» | 109 529 | 160 861 | 51 332 | |
| Литер 8, «Вересаева» | 59 168 | 59 168 | | |
| Литер 9, «Вересаева» | 988 052 | 1 102 014 | 113 962 | |
| Литер 10, «Вересаева» | 2 234 466 | 2 574 147 | 339 681 | |
| Литер 11, «Вересаева» | 971 633 | 1 203 035 | 231 402 | |
| Литер 12, «Вересаева» | 2 109 316 | 3 170 727 | 1 074 410 | 12 999 |
| Литер 13, «Вересаева» | 1 628 616 | 3 315 308 | 1 755 747 | 69 055 |
| Литер 14, «Вересаева» | 591 760 | 1 418 879 | 930 573 | 103 454 |
| Литер 15, «Вересаева» | 409 759 | 3 253 429 | 3 145 270 | 301 599 |
| Литер 19, «Вересаева» | 29 860 | 105 939 | 145 939 | 69 860 |
| Литер 16, «Вересаева» | | 1 127 207 | 1 665 265 | 538 058 |
| Литер 17, «Вересаева» | | 3 272 | 1 023 493 | 1 020 221 |
| Литер 18, «Вересаева» | | 46 206 | 1 560 455 | 1 514 249 |
| Левобережье Литер 10 | | | 24 812 | 24 812 |
| Левобережье Литер 11 | | 14 862 | 872 564 | 857 702 |
| Левобережье Литер 12 | | 30 485 | 1 526 085 | 1 495 600 |
| Левобережье Литер 13 | | 40 143 | 1 386 755 | 1 346 612 |
| Итого «Прочие обязательства» | 9 132 158 | 17 625 682 | 15 847 745 | 7 354 221 |

В 2022 году завершено строительство Кластера 9 (корпус1), Кластера 10 (корпус 1,2,3), Кластера 11, Кластер 12 (корпус 1,2,3), Кластер 13 (корпус 1,2,3) Кластер 14, Кластер 15 (корпус 1,2,3), Кластер 16 (корпус 1), Парковки 19/7, Парковки 19/8. Стоимость помещений, подлежащих передаче дольщикам, по сданному Кластеру 12 (корпус 2,3) на 31.12.2022 составила 12 999 тыс. руб., по сданному Кластеру 13 (корпус 2,3) на 31.12.2022 составила 69 055 тыс. руб., по сданному Кластеру 14 на 31.12.2022 составила 103 454 тыс. руб., по сданному Кластеру 15 (корпус 1,2,3) на 31.12.2022 составила 301 599 тыс. руб., Кластеру 16 (корпус 1) на 31.12.2022 составила 78 744 тыс. руб., Парковки 19/7 на 31.12.2022г. составила 17 300 тыс. руб., Парковки 19/8 на 31.12.2022г. составила 22 250 тыс. руб.

Расшифровка к отчету о финансовых результатах.

Расшифровка к статьям «Выручка» и «Себестоимость продаж».

В 2022 году ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон» применяет общую систему налогообложения. Выручка за 2022 год включает экономию застройщика при строительстве многоквартирных домов в сумме 3 682 870 тыс. руб.:

– Литер 7, корпус 1, 2 – в сумме 11 676 тыс. руб.,

53

- Литер 8 – в сумме 8 534 тыс. руб.,
- Литер 9, корпус 1,2 – в сумме 166 178 тыс. руб.
- Литер 10, корпус 1,2,3 – в сумме 327 619 тыс. руб.
- Литер 11 – в сумме 207 024 тыс. руб.
- Литер 12, корпус 1,2,3 – в сумме 716 488 тыс. руб.
- Литер 13, корпус 1,2,3 – в сумме 910 987 тыс. руб.
- Литер 14 – в сумме 334 179 тыс. руб.
- Литер 15, корпус 1,2,3 – в сумме 725 933 тыс. руб.
- Литер 16, корпус 1 – в сумме 268 473 тыс. руб.
- Парковки 19/7 и 19/8 - в сумме 5 779 тыс. руб.

Выручка от реализации завершённых строительством помещений, зарегистрированных Обществом в собственность, составила за 2022 год сумму 240 906 тыс. руб., Сумма выручки за 2022 год – 3 923 776 тыс. руб., себестоимость продаж – 164 411 тыс. руб. В составе себестоимости продаж Обществом отражена стоимость реализованных помещений в сумме 164 411 тыс. руб.

Выручка от реализации завершённых строительством помещений, зарегистрированных Обществом в собственность, составила за 2021 год сумму 82 768 тыс. руб. Сумма выручки за 2021 год – 1 608 127 тыс. руб., себестоимость продаж – 107 840 тыс. руб.

В 2021 году в выручку по статье 2110 была отнесена выручка от сдачи офисов в аренду в сумме -6 748 тыс. руб., от аренды э/сетей -31 тыс. руб., сделана корректировка в отчете о финансовых результатах за 2021 год выручка в сумме – 6 779 тыс. руб. перенесена со статьи 2110 на статью 2340. Данная корректировка не привела к изменению финансового результата и налога на прибыль за 2021 год.

За 2022 год получена прибыль от продаж в сумме 3 759 365 тыс. руб. Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год составила 3 560 974 тыс. руб. Налог на прибыль за 2022 год составил 718 378 тыс. руб. Чистая прибыль за 2022 год составила 2 847 442 тыс. руб. (+ 1 760 074) тыс. руб. по сравнению с 2021 годом).

Расшифровка к статье «Проценты к получению».

По данной строке отражена сумма начисленных процентов по краткосрочному депозиту, открытому в ПАО «Сбербанк», в размере 81 681 тыс. руб.

Расшифровка к статье «Прочие доходы».

Структура прочих доходов Общества представлена в таблице.

| Наименование прочих доходов | Сумма за отчетный период |
|--|--------------------------|
| Стоимость имущества, выявленного по результатам инвентаризации | 500 |
| Прочие доходы | 2 918 |
| Выручка от сдачи офиса в аренду составила | 6 744 |
| Итого «Прочие доходы» | 10 162 |

Расшифровка к статье «Прочие расходы».

Структура прочих расходов Общества представлена в таблице.

| Наименование прочих расходов | Сумма за отчетный период |
|------------------------------|--------------------------|
| Расходы на услуги банков | 940 |
| Штрафы и пени по налогам | 5 |
| Прочие расходы | 36 533 |
| Перерасход застройщика | 235 382 |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Списание ОС | 33 |
| % по кредиту | 17 341 |
| Итого «Прочие расходы» | 290 234 |

Расшифровка к Отчету о движении денежных средств.

В Отчете о движении денежных средств показатели на 31.12.2022 и 31.12.2021 по строке 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода» в сумме 10 083 920 тыс. руб. и 6 570 270 тыс. руб. соответствуют показателям на 31.12.2022 и 31.12.2021 соответственно по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

В состав денежных средств на 31.12.2022 входят денежные эквиваленты в виде краткосрочных депозитов (2 431 900 тыс. руб.), средства на расчетном счету (946 116 тыс. руб.), в кассе (364 тыс. руб.) и денежные средства на спецсчете (аккредитив) в размере 6 705 540 тыс. руб., зарезервированные для оплаты подрядчикам ООО «Ростра-РД» и ООО «Базальт» по договорам генерального подряда на выполнение работ по строительству объекта «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в городе Ростов-на-Дону».

Раздел 24. Информация по расчету налога на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год 713 532 тыс. руб., текущий налог на прибыль 718 378 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет - (-4 846 тыс. руб.).

Сравнительные показатели за 2021 год: Условный расход по налогу на прибыль за 2021 год 287 372 тыс. руб., текущий налог на прибыль 281 043 тыс. руб. Разница между бухгалтерским и налоговым учетом составляет 6 329 тыс. руб.

Раздел 25. Информация о распределении прибыли

В соответствии с п. 8.1 Устава, участники общества вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решения о распределении чистой прибыли. За 2022 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 2 847 442 тыс. руб., за 2021 год по данным бухгалтерского учета чистая прибыль составила 1 087 368 тыс. руб., за 2020 год – 596 629 тыс. руб.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2021 год утверждена участниками Общества (протокол б/н. от 28.04.2022).

Участниками Общества принято решение о направлении чистой прибыли за 2021 года на выплату дивидендов в сумме 10 860 тыс. руб. (протокол №3 от 04.05.2022г.) Прибыль в размере 4 277 960 тыс. руб. направлена на развитие Общества.

Директор
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

28 марта 2023 года



Папко И.В.



| | |
|----------|------|
| № | Дата |
| 17.12.11 | |
| 100-201 | |

Текст документа и текст о выполнении задания...
 В соответствии с заданием...
 ...

Текст документа и текст о выполнении задания...
 ...

Текст документа и текст о выполнении задания...
 ...

Пронумеровано, прошито и
 скреплено печатью на 2

53 (Домашний лист) листах

Ген. директор 000



E. B. ...

