

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2023 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН"	по ОКПО	0710001		
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		

Местонахождение (адрес)

344072, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Вересаева ул, дом 101/3, строение 1, офис 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "СТАВРОПОЛЬСКАЯ КОЛЛЕГИЯ АУДИТОРОВ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	2636212653
ОГРН/ ОГРНИП	1162651077599

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	156 181	158 082	152 897
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 300 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 653	16 537	1 728
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	649	873
	Итого по разделу I	1100	3 458 834	175 268	155 498
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11 404 569	3 757 739	3 026 335
	в том числе:				
	Завершенные строительством объекты	12101	52 405	318 432	67 630
	Строительство объектов подрядным способом	12102	10 950 318	2 917 508	2 470 081
	Авансы по строительству	12103	32 345	-	94 070
	Завершенные строительством объекты (по ДДУ)	12104	368 543	521 799	394 554
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 686 758	411 940	331 823
	в том числе:				
	НДС по строительству	12201	1 638 740	406 973	286 852
	НДС по завершенным строительством объектам	12202	-	2 450	18 805
	НДС по прочим услугам	12203	48 018	2 517	26 166

	Дебиторская задолженность	1230	27 045 362	7 470 631	9 114 613
	в том числе:				
	Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства	12301	25 714 680	6 928 523	8 801 904
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству	12302	1 313 280	523 328	287 407
	Расчеты по налогам и сборам	12303	11 762	3 465	20 000
	Расчеты с прочими дебиторами	12304	5 640	15 315	5 302
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	480 521	10 083 920	6 570 270
	в том числе:				
	Аккредитив	12501	411 926	6 705 540	4 971 618
	Прочие оборотные активы	1260	19	125	412
	Итого по разделу II	1200	40 617 229	21 724 355	19 043 453
	БАЛАНС	1600	44 076 063	21 899 623	19 198 951

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 419 279	4 277 960	1 441 378
	в том числе:				
	Нераспределенная прибыль	13701	5 447 640	4 288 820	1 441 378
	Выплата дивидендов	13702	(28 361)	(10 860)	-
	Итого по разделу III	1300	5 419 289	4 277 970	1 441 388
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	9 803 482	8 208 986	7 376 300
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	9 202 616	401 399	1 474 682
	Долгосрочные кредиты	14102	600 866	7 807 587	5 901 618
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 390	10 859	895
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 804 872	8 219 845	7 377 195
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	141 962	256 654	231 971
	в том числе:				
	Проценты по займам	15101	141 962	256 654	231 971
	Кредиторская задолженность	1520	2 913 166	1 783 384	1 012 350
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	15201	4 627	221 639	123 683
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками по строительству	15202	983 226	1 370 456	779 392
	Расчеты с прочими кредиторами	15203	1 925 313	191 289	109 275
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	9 284	7 549	3 888
	Прочие обязательства	1550	25 787 490	7 354 221	9 132 158
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам долевого участия	15501	25 787 490	7 354 221	9 132 158
	Итого по разделу V	1500	28 851 902	9 401 808	10 380 367
	БАЛАНС	1700	44 076 063	21 899 623	19 198 951



Руководитель

Папко Игорь Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 октября 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2023 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-1 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ-ДОН" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2023
03534469		
6163148597		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 898 308	1 090 573
	Себестоимость продаж	2120	(290 772)	(74 789)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 607 536	1 015 784
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 607 536	1 015 784
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	28 093	65 351
	Проценты к уплате	2330	(19 594)	-
	Прочие доходы	2340	4 097	856
	Прочие расходы	2350	(157 638)	(107 950)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 462 494	974 041
	Налог на прибыль	2410	(292 814)	(195 606)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(288 399)	1 642
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 415)	519
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 169 680	778 435

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 169 680	778 435
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



**Папко Игорь
Владимирович**
(расшифровка подписи)

30 октября 2023 г.

III. Сведения о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

1	Норматив обеспеченности обязательств ²⁰ (Н ¹)	1,71
2	Норматив целевого использования средств ²⁰ (Н ²)	0,19
3	Размер собственных денежных средств застройщика ²¹	647 588,00

Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, согласно инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости

№	Номер строки бухгалтерского баланса	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
1	2	3	4
1	1600	Сумма активов баланса (стр. баланса 1600)	44 076 063,0
2	15501	Сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.	25 787 490,0
3	1100+12102	Сумма внеоборотных активов (стр. баланса 1100)	14 409 152,0
4	1230	Дебиторская задолженность (стр. баланса 1230)	27 045 362,0
5	1240	Сумма краткосрочных финансовых вложений (стр. баланса 1240)	0,0
6	12102	Стоимость активов незавершенного строительства (отраженные в разделе I баланса "Внеоборотные активы"), в т.ч. стоимость земельного участка, находящегося в собственности и относящегося к объекту долевого строительства.	10 950 318,0
7	12302	Дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков, связанная с долевым строительством	1 313 280,0
8	12301	Дебиторская задолженность по оплате договоров участия в долевом строительстве	25 714 680,0
9	1400	Сумма долгосрочных обязательств (стр. 1400 баланса)	9 804 872,0
10	1500	Сумма краткосрочных обязательств (стр. 1500 баланса)	28 851 902,0
11		Долг учредителей перед организацией по наполнению долей в уставном капитале, задолженность, образовавшаяся при выкупе собственных акций	0,0
12		Доходы будущих периодов (в виде госпомощи и безвозмездного получения имущества)	0,0
13	12102	Затраты на приобретение земельных участков (прав на земельные участки) и иные фактические затраты застройщика, связанные со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, и предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ	10 950 318,0
14	12303	Дебиторская задолженность по налогам, сборам и иным обязательным платежам, уплачиваемым в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды	11 762,0
15	12101+12104	Имущество, принятое к бухгалтерскому учету в качестве основных средств или запасов, возникшее в результате понесенных затрат, указанных в строке 13 этой таблицы	420 948,0
16	12103	Дебиторская задолженность по авансам, уплаченным в составе затрат, указанных в строке 13 этой таблицы	32 345,0
17	12304	Дебиторская задолженность, возникающая вследствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения, в целях обеспечения деятельности застройщика	5 640,0
18	1220	Предъявленные застройщику поставщиками (подрядчиками, исполнителями) суммы налога на добавленную стоимость, подлежащие вычету в будущих периодах	1 686 758,0
19	1250	Денежные средства на счетах, открытых в уполномоченном банке, соответствующем положениям пункта 3 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ, а также дебиторская задолженность по уплате процентов, начисленных на остаток на таких счетах	480 521,0
20	1420	Отложенные налоговые обязательства	1 390,0
21		Планируемая стоимость возведения многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектных декларациях	

Директор (наименование должности) Папко Игорь Владимирович (подпись) (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))
Специализированный застройщик - I (при наличии печати)



30.10.2023