

№ 40
"27" апреля 2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной
ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА "ПОБЕДА"»

за 2022 год

(период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «ПОБЕДА»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА» (ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «ПОБЕДА», ОГРН 1199112007203) - далее Аудируемое лицо, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в текстовом виде, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

– Мы не наблюдали за проведением инвентаризации материально-производственных запасов, незавершенного производства по состоянию на 31.12.2022г., так как эта дата предшествовала дате привлечения нас в качестве Аудитора ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА».

Ввиду ограничения объемов аудита, мы не смогли с помощью альтернативных процедур удостовериться в количестве запасов, незавершенного производства, имевшихся в наличии на 31 декабря 2022 года, которые отражены в бухгалтерском балансе в сумме 743338 тыс. руб. Как следствие, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки как отраженных, так и неотраженных в годовой бухгалтерской отчетности величины запасов на 31.12.2022г., а также элементов отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Аудируемому лицу в

соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, 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 с оговоркой.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности за 2022 г., Аудитор обращает внимание п.2 Пояснений, в котором указано, что настоящая отчетность является пересмотренной в связи с внесением корректировок по состоянию на 31.12.2022г. согласно ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации". Аудитором в ходе аудита были выполнены соответствующие аудиторские процедуры в отношении указанных исправлений.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА» (ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «ПОБЕДА» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности в аудиторском заключении от 28 апреля 2022г.

Ответственность Руководства и Участника за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности Руководство несет ответственность за оценку способности Аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Аудируемого лица.

Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения,

Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "ПОБЕДА" (период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)

содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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


г) делаем вывод о правомерности применения руководством Аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником Аудируемого лица, доводя до его 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.

Владимир Иванович Волобуев,
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606048268)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ГЛОБУС-АУДИТ»,

295013, Республика Крым, г. Симферополь, улица Дмитрия Ульянова, 1 А,
ОРНЗ 11606049268

« 27 » апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "ПОБЕДА"	по ОКПО	39113878		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9110024177		
Вид экономической деятельности Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	71.12		
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)

297420, Крым Респ, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Чапаева, д. 28, помещ. 8

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ООО Аудиторская фирма "Глобус-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской

организации/индивидуального аудитора

ИНН **9102026741**

ОГРН/
ОГРНИП **1149102044244**

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	-	-	-
5	Основные средства	1150	52 097	61 639	549
	в том числе:				
	- прочие основные средства	11501	394	494	549
6	- права пользования активом - аренда земельных участков	11502	51 703	61 145	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	9 817	12 331	980
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	951 340	399 838
	в том числе:				
	- незавершенное строительство со сроком сдачи более 1 года (г. Евпатория)	11901	-	531 506	321 685
	- долгосрочная задолженность по выданным беспроцентным займам	11902	-	418 150	9 500
	- уплаченные авансы для строительства	11903	-	1 684	68 653
	Итого по разделу I	1100	61 914	1 025 310	401 367
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
8	Запасы	1210	743 338	5 458	6 380
	в том числе:				
	- незавершенное строительство со сроком сдачи менее 1 года (г. Евпатория)	12101	731 086		
	- строительные материалы	12102	10 198	5 458	6 380
	- авансы, уплаченные поставщикам и подрядчикам	12103	2 054	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	2 931
9	Дебиторская задолженность	1230	564 777	19 554	237 441
	в том числе:				
	- краткосрочные обязательства участников долевого строительства (г. Евпатория)	12301	96 942	-	236 424
	- долгосрочная дебиторская задолженность по выданному беспроцентному займу	12302	462 850		
	- расчеты с бюджетом по налогам и сборам	12303	4 678	-	-
	- расчеты с покупателями	12304	42	59	18
	- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12305	265	19 495	999
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 812	739	298
	в том числе:				
	- расчетный счет	12501	1 812	739	298
	Прочие оборотные активы	1260	1	5	2
	Итого по разделу II	1200	1 309 928	25 756	247 052
	БАЛАНС	1600	1 371 842	1 051 066	648 419

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
18	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	159 952	32 926	(5 795)
	Итого по разделу III	1300	239 952	112 926	74 205
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
12, 14	Заемные средства	1410	108 812	-	126 141
	в том числе:				
	- долгосрочный кредит		108 812	-	126 141
	- долгосрочные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 421	12 230	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
12	Прочие обязательства	1450	680 622	267 001	-
	в том числе:				
	- обязательства по аренде	14501	54 858	61 145	-
	- проценты по займам и кредитам	14502	13 687	10 856	-
	- обязательства по переуступке права пользования земельным участком	14503	608 281	195 000	-
	- прочие обязательства	14504	3 796	-	-
	Итого по разделу IV	1400	797 855	279 231	126 141
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
13	Кредиторская задолженность	1520	237 093	658 909	448 073
	в том числе:				
	- задолженность перед поставщиками и подрядчиками	15201	236 942	187 526	16 642
	- задолженность перед разными дебиторами и кредиторами	15202	151	2 074	195 007
	- текущая задолженность по налогам и сборам	15203	-	9 278	-
	- краткосрочные обязательства перед участниками долевого строительства (г. Евпатория)	15204	-	460 031	236 424
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
13	Прочие обязательства	1550	96 942	-	-
	в том числе:				
	- обязательства застройщика перед участниками долевого строительства (г. Евпатория)	15501	96 942	-	-
	Итого по разделу V	1500	334 035	658 909	448 073
	БАЛАНС	1700	1 371 842	1 051 066	648 419



Stolkova Valeriya Sergeevna
(подпись)

Столкова Валерия
Сергеевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"	по ОКПО	39113878		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9110024177		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области инженерной изыскания, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКВЭД 2	71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	70
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	70
	Коммерческие расходы	2210	-	-
19	Управленческие расходы	2220	(11 002)	(7 758)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(11 002)	(7 688)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
20	Проценты к получению	2320	-	239
21	Проценты к уплате	2330	(2 831)	-
20	Прочие доходы	2340	225 521	70 408
	в том числе:			
	- доходы застройщика по сданному и переданному дольщикам объекту	23401	225 521	66171
21	Прочие расходы	2350	(51 764)	(13 341)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	159 924	49 618
17	Налог на прибыль	2410	(32 898)	(10 897)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(32 193)	(10 014)
	отложенный налог на прибыль	2412	(705)	(880)
	Прочее	2460	-	(3)
18	Чистая прибыль (убыток)	2400	127 026	38 721

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	127 026	38 721
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Столкова Валерия
 Сергеевна
 (расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
39113878	
9110024177	
71.12	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	80 000	-	-	-	(5 795)	74 205
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	38 721	38 721
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	38 721
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	80 000	-	-	-	32 926	112 926
За 2022 г.	3310	-	-	-	-	127 026	127 026
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	127 026	127 026
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	-
3316	-	-	-	-	-	-	-
3320	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
3322	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3323	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3325	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3326	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3327	X	X	X	X	-	X
дивиденды	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала							
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	80 000	-	-	-	159 952	239 952

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	74 205	38 729	112 934
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(8)	(8)
после корректировок	3500	74 205	38 721	112 926
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(5 795)	38 729	32 934
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(8)	(8)
после корректировок	3501	(5 795)	38 721	32 926
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	239 952	112 926	74 205



 Столкова Валерия Сергеевна
 (директор/руководитель)

* Россия Республика Крым
 г. Симферополь, ул. Егорова, д. 12007203
 17 апреля 2023 г.

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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"	Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005	31	12
Идентификационный номер налогоплательщика	Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	по ОКПО	39113878		
		ИНН	9110024177		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	71.12		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
ответственность	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	228 946	775 927
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	43
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	228 946	775 884
Платежи - всего	4120	(289 985)	(240 934)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(231 382)	(212 525)
в связи с оплатой труда работников	4122	(233)	(222)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(46 136)	(751)
прочие платежи	4129	(12 234)	(27 436)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(61 039)	534 993
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	177 200	95 589
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	177 200	95 350
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	239
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(221 900)	(504 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(221 900)	(504 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(44 700)	(408 411)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	106 812	43 965
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	106 812	43 965
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	-	(170 106)
в том числе:			
сообщественникам (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	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(170 106)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	106 812	(126 141)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 073	441
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	739	298
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 812	739
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Столкова Валерия
Сергеевна

(расшифровка подписи)

12 апреля 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
 «ПОБЕДА» за 2022 год**

1. Информация об ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА» (далее – Общество) основано в соответствии с решением единственного учредителя в 2019 году.

Единственным участником Общества, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества, является Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», ОГРН 1219200001470 (далее сокращенно – ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ».

Основные направления деятельности

Деятельность в области инженерных изысканий, строительство жилых и нежилых зданий, производство строительных работ.

Юридический адрес Общества:

297420, Республика Крым, город Евпатория, ул. Чапаева, дом 28, помещение 8.

Среднесписочная численность работников за 2022 год – 1 чел.

Исполнительные и контрольные органы Общества в 2022 году

Единоличным исполнительным органом Общества, являлся директор – Белая Анастасия Игоревна – до 01.06.2022 г., со 02.06.2022 г. – Столкова Валерия Сергеевна.

Бухгалтерский учет ведет специалист, привлеченный по договору подряда – индивидуальный предприниматель Филиппова Татьяна Валерьевна.

Согласно приказу № 1/12 от 01.12.2022 г. в 2022 г. была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств.

Результаты инвентаризации, следующие:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены;
- сумма непригодных к использованию МПЗ и основных средств не обнаружены;
- сомнительная дебиторская задолженность, дебиторская или кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности – не обнаружены.

Результаты инвентаризации рассмотрены инвентаризационной комиссией (протокол № 1 от 15.01.2023 г.)

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2022 год, сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, валюта представления - российский рубль.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год включает:

- Бухгалтерский Баланс на 31 декабря 2022 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2022 год;
- Отчет об изменениях капитала за 2022 год;
- Отчет о движении денежных средств за 2022 год;
- настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Настоящая бухгалтерская отчетность является пересмотренной и подписана 12 апреля 2023 года, первоначальная бухгалтерская отчетность была подписана 30 марта 2023 года. В связи с внесением корректировок на 31.12.2022 года на основании ПБУ 22/2010, ПБУ 4/99 в первоначальную отчетность были внесены следующие изменения:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

**Корректировки статей Бухгалтерского баланса по состоянию
 на 31 декабря 2022 года в связи с пересмотром**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	До корректировок	Коррек- тировки	После корректировок
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Прочие внеоборотные активы, в т.ч.	1190	992 083	(992 083)	-
- незавершенное строительство	11901	529 233	(529 233)	-
- долгосрочная задолженность по выданным беспроцентным займам	11902	462 850	(462 850)	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	212 051	531 287	743 338
Дебиторская задолженность	1230	103 981	460 796	564 777
Итого сумма корректировок	х	х	0	х

**Корректировки статей Отчета о финансовых результатах
 за 2022 год в связи с пересмотром**

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	До корректировок	Коррек- тировки	После корректировок
Себестоимость продаж	2120	(11 002)	11 002	-
Управленческие расходы	2220	-	(11 002)	(11 002)
Итого сумма корректировок	х	х	0	х

Пересмотр статей Баланса и Отчета о финансовых результатах за 2022 год связан с переклассификацией статей и не привел к искажению финансового результата за 2022 год.

3. Существенные положения учетной политики Общества

Существенные положения учетной политики, которые применялись при подготовке данной бухгалтерской отчетности, описаны ниже:

3.1. Валюта бухгалтерской отчетности.

Все суммы в данной бухгалтерской отчетности представлены в валюте Российской Федерации, российских рублях.

Все суммы в бухгалтерской отчетности Общества округлены до целых тысяч рублей.

3.2 Признание доходов

Доходы признаются по методу начисления.

Выручка от выполнения работ.

Доход признается случае, когда:

- общество имеет право на получение этой выручки;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- работа принята заказчиком;
- расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

Доход от продажи товаров.

Доход от продажи товаров признается в случае соблюдения следующих условий:

- а) покупателю переданы права собственности на товар;
- б) сумму дохода можно достоверно оценить;
- в) существует вероятность получения Обществом будущих экономических выгод, связанных с операцией;
- г) расходы, связанные с операцией можно достоверно оценить.

Доходы застройщика

Доходы застройщика по договорам долевого участия в строительстве учитываются в качестве прочих доходов и признаются, когда:

- а) дольщику передан объект недвижимости;
- б) дольщику переданы все права для регистрации объекта недвижимости;
- в) сумма дохода может быть достоверно определена;
- г) расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

Доходы по договорам долевого участия в строительстве определяются в целом по объекту строительства (жилому дому, секции).

3.3. Признание расходов

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимого имущества, учитываются в составе «Незавершенного строительства» до момента ввода объектов в эксплуатацию.

Общехозяйственные расходы, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость незавершенного строительства, а в полной сумме относятся на расходы того периода, в котором они были понесены.

Убытки застройщика по договорам долевого участия в строительстве учитываются в качестве прочих расходов и признаются, когда:

- а) дольщику передан объект недвижимости;
- б) дольщику переданы все права для регистрации объекта недвижимости;
- в) сумма дохода может быть достоверно определена;
- г) расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

3.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество является плательщиком налога на прибыль, общество на отчетную дату определяет отложенные налоговые активы и налоговые обязательства.

3.5. Основные средства

Основным средством признаётся актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

1. имеет материально-вещественную форму;
2. предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
3. предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

4. способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).
5. стоимость за единицу превышает 100 000 руб.

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и/или пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Затраты на текущий ремонт и обслуживание относятся на затраты того отчетного периода, в котором они были понесены.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

Амортизация основных средств.

Земля не амортизируется.

Амортизация остальных основных средств начисляется линейным способом путем распределения их первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости в течение установленного срока полезного использования.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на конец отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" п.49 ФСБУ 6/2020.

3.6. Расходы по займам и кредитам

Расходы на займы – расходы на выплату процентов и прочие расходы, понесенные Обществом в связи с займом средств.

Проценты, причитающиеся оплате займодавцу или кредитору, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива включаются в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по займам и кредитам, используемым для строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия и для продажи, включаются в прямые расходы, формирующие себестоимость объекта недвижимости.

Расходы по займам, не связанные с приобретением инвестиционного актива, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

3.7. Оценочные обязательства

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

Для оплаты ежегодных отпусков создается резерв предстоящих расходов.

Ежемесячная сумма отчислений на создание резерва на текущий год определяется на основе запланированных дней ежегодных отпусков, исходя из их графика на текущий год, и запланированных расходов на оплату труда.

Сумма отчислений на создание резерва на оплату отпусков включается признается в расходах отчетного периода. Оплата ежегодных отпусков производится за счет созданного резерва. При недостаточности резерва для оплаты отпусков, резерв доначисляется в размере фактических отпускных, суммы доначисленного резерва включаются в расходы отчетного периода.

Ежегодно, на конец отчетного года сумма резерва уточняется исходя из количества дней неиспользованных отпусков и суммы среднедневной зарплаты. Среднедневная зарплата определяется за период январь-декабрь отчетного года.

3.8. Дебиторская задолженность

Резерв сомнительных долгов.

Резерв сомнительных долгов создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за выполненные работы (услуги), переданные ТМЦ.

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Анализ дебиторской задолженности в целях выявления сомнительной задолженности проводится на каждую дату, на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность.

3.9. Финансовые вложения

К финансовым вложениям Общества относятся:

- ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные капиталы других организаций;
- предоставленные процентные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу) организация признает прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги, в случае несущественности этих расходов (несущественными признаются расходы, составляющие менее 5% от суммы, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу ценных бумаг).

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, учитываются по первоначальной стоимости до момента выбытия.

При выбытии финансового актива, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

3.10. Запасы

Себестоимость материально-производственных запасов включает все расходы на приобретение, расходы на переработку, а также прочие расходы, понесенные во время доставки запасов к их нынешнему местонахождению и приведению их в нынешнее состояние.

Материально-производственные запасы, кроме объектов недвижимого имущества, при их выбытии, а также на конец отчетного периода оцениваются по средней себестоимости.

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру), если чистая стоимость продажи запасов меньше себестоимости.

Общество создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

3.11. Денежные средства и их эквиваленты.

В качестве эквивалентов денежных средств Общество признает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая:

- банковские депозиты до востребования.

Общество отражает свернуто в "Отчете о движении денежных средств":

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежи в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее.

3.12. Аренда

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н.

Классификация объектов учета аренды производится на дату заключения договора аренды и пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

Общество как арендатор

Полученный предмет аренды признается в качестве права пользования активом (ППА) по фактической стоимости с одновременным признанием обязательства по аренде.

Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

ППА амортизируется линейным способом. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

3.13. Раскрытие информации по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не раскрывает информацию по сегментам.

3.14. Уровень существенности.

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.

3.15. Изменения учетной политики Общества.

С 01 января 2022 года Общество применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н, а также ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н.

Указанные изменения учетной политики в связи с применением новых стандартов Общество отражает следующим образом:

- положения федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящих стандартов, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

- положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяются в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года.

4. Изменения учетной политики Общества.

С 01 января 2022 года Общество применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н, а также ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н.

Основные отличия в способах бухгалтерского учета, а также принятый порядок отражения последствий изменения учетной политики Общества приведены в таблице:

Объект бухгалтерского учета	Применяемые способы бухгалтерского учета		Принятый порядок отражения последствий изменения учетной политики
	до 01 января 2022 года	с 01 января 2022 года	
Основные средства	Стоимостной лимит признания актива – 40 000	Стоимостной лимит признания актива – 100 000	Необходимость корректировки отсутствует,

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

	рублей	рублей	т.к. у Общества нет основных средств стоимостью менее 100 000 руб.
Имущество, переданное в неоперационную (финансовую) аренду	Объекты учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности. Амортизация начисляется линейным способом и включается в состав прочих расходов. Арендная плата включается в состав прочих доходов.	В учете признается инвестиция в аренду с оценкой в размере ее чистой стоимости. Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.	Необходимость корректировки отсутствует, т.к. у Общества нет имущества, переданного в неоперационную (финансовую) аренду
Имущество, полученное в неоперационную (финансовую) аренду	Забалансовый учет объекта аренды, арендная плата включается в расходы текущей деятельности	Объект аренды признается в качестве права пользования активом (ППА) по фактической стоимости с одновременным признанием обязательства по аренде. ППА амортизируется линейным способом. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.	Единовременно произведена корректировка сравнительных показателей отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 года на стоимость права пользования активом и обязательства по аренде по состоянию на 31 декабря 2021 года

Обществом были проведены соответствующие корректировки активов, собственного капитала и обязательств, связанные с принятыми изменениями учетной, политики методом альтернативного (упрощенного ретроспективного) порядка на дату 31.12.2021 года.

Кроме того, Обществом отражено исправление ошибок за 2021 год ретроспективным методом – путем пересчета соответствующих показателей 2021 года и отражения в бухгалтерской отчетности за 2022 год – пересчитанных показателей. Сумма ошибок является незначительной для бухгалтерской отчетности Общества.

**Корректировка данных межотчетного периода
 в связи с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018
 Бухгалтерский учет аренды**

**Корректировки статей Бухгалтерского баланса по состоянию
 на 31 декабря 2021 года**

						тыс. рублей
Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировки	Исправление ошибки	После корректировок	Пояснения проведенных корректировок
АКТИВ						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные	1110	-	-	-	-	

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

активы						
Основные средства, в т.ч.	1150	512	61 145	(18)	61 639	Указаны ниже в с. 11501, 11502
- прочие ОС	11501	512	-	(18)	494	Доначислена амортизация за 2021 год
- право пользования активом	11502	-	61 145	-	61 145	Признано право пользования активом (по долгосрочному договору аренды)
Отложенные налоговые активы	1180	102	12 229	-	12 331	Признаны отложенные налоговые активы от суммы обязательства по аренде по договорам неоперационной (финансовой) аренды
Прочие внеоборотные активы, в т.ч.	1190	951 331	-	9	951 340	
- незавершенное строительство	11901	531 497	-	9	531 506	Отнесены расходы на незавершенное строительство за 2021 год
Итого по разделу I	1100	951 945	73 374	(9)	1 025 310	x
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	1210	5 458	-	-	5 458	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-	-	
Дебиторская задолженность	1230	19 554	-	-	19 554	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	739	-	-	739	
Прочие оборотные активы	1260	5	-	-	5	
Итого по разделу II	1200	25 756	-	-	25 756	x
БАЛАНС	1600	977 701	73 374	(9)	1 051 066	x
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	-	-	80 000	
Резервный капитал	1360	-	-	-	-	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	32 934	-	(8)	32 926	Исправление ошибки – уменьшение прибыли в связи с доначислением амортизации ОС за 2021 г.
Итого по разделу III	1300	112 934	-	-	112 926	x
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1410	-	-	-	-	
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	12 229	(1)	12 230	Признаны отложенные налоговые обязательства от стоимости права пользования активом по договорам неоперационной (финансовой) аренды

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Прочие обязательства	1450	205 856	61 145	-	267 001	Признано долгосрочное обязательство по неоперационной (финансовой) аренде актива
Итого по разделу IV	1400	205 858	73 374	(1)	279 231	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				-		
Кредиторская задолженность	1520	658 909	-	-	658 909	
Оценочные обязательства	1540	-	-	-	-	
Итого по разделу V	1500	658 909	-	-	658 909	x
БАЛАНС	1700	977 701	73 374	(9)	1 051 066	x

Корректировки статей Отчета о финансовых результатах за 2021 год

Наименование показателя	Код	До корректировки	Корректировка в связи с исправлением ошибки	После корректировки	Пояснения проведенных корректировок
Выручка	2110	70		70	
Себестоимость продаж	2120	-		-	
Валовая прибыль (убыток)	2100	70		70	
Коммерческие расходы	2210	-		-	
Управленческие расходы	2220	(7 758)		(7 758)	
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 688)		(7 688)	
Доходы от участия в других организациях	2310	-		-	
Проценты к получению	2320	239		239	
Проценты к уплате	2330	-		-	
Прочие доходы	2340	70 408		70 408	
в том числе:					
- доходы застройщика по сданному и переданному дольщикам объекту	23401	66 171		66 171	
Прочие расходы	2350	(13 333)	(8)	(13 341)	Исправление ошибки доначислена амортизация ОС за 2021 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	49 626	(8)	49 618	Исправление ошибки – уменьшение прибыли в связи с доначислением амортизации ОС за 2021 г.
Налог на прибыль	2410	(10 897)		(10 897)	
в том числе:					
текущий налог на прибыль	2411	(10 014)		(10 014)	
отложенный налог на прибыль	2412	(880)		(880)	
Прочее	2460	(3)		(3)	
Чистая прибыль (убыток)	2400	38 732	(8)	38 721	Исправление ошибки – уменьшение прибыли в связи с доначислением амортизации ОС за 2021 г.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

5. Основные средства

В балансовой стоимости основных средств произошли следующие изменения:

Показатели, тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Признанные права пользования активом	Всего
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2020 года	-	-	-	650	-	650
Накопленная амортизация	-	-	-	(101)	-	(101)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	-	-	-	549	-	549
Поступления в 2021 году	-	-	-	54	-	54
Перевод из одной группы в другую:	-	-	-	-	-	-
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Выбытие :	-	-	-	-	-	-
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	(91)	-	(91)
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2021 года	-	-	-	704	-	704
Накопленная амортизация	-	-	-	(192)	-	(192)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года	-	-	-	512	-	512
Исправление ошибки в сумме амортизации за 2021 год	-	-	-	(18)	-	(18)
Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 6/2020	-	-	-	-	-	-
Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 25/2018	-	-	-	-	61 145	61 145
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года в соответствии со стандартом ФСБУ 6/2020	-	-	-	494	61 145	61 639
Поступления в 2022 году	-	-	-	-	-	-
Перевод из одной группы в другую:	-	-	-	-	-	-
-первоначальная Стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Выбытие :	-	-	-	-	-	-
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Амортизация	-	-	-	(101)	(9 442)	(9 543)
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2022 года	-	-	-	704	61 145	61 849
Накопленная амортизация	-	-	-	(310)	(9 442)	(9 752)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	-	-	-	394	51 703	52 097

В составе прочих основных средств отражена Система видеонаблюдения.

Объектов основных средств, учитываемых в составе доходных вложений в материальные ценности нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Резерв под обесценение основных средств не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения. Авансы под капитальные вложения отсутствуют на 31.12.2022г.

На основании заключенного договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов в г. Евпатории, ул. Чапаева, у Общества находятся в пользовании земельные участки:

Договор, адрес земельного участка	Кадастровый номер	Этап строительства
Договор №120-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Л	90:18:010155:4342	II 2 этап
Договор №121-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Н	90:18:010155:4343	III 3 этап
Договор №122-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28К	90:18:010155:4344	IV 4 этап
Договор №123-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Г	90:18:010155:4345	V 5 этап
Договор №124-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Д	90:18:010155:4346	VI 6 этап
Договор №131-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28В	90:18:010155:4353	VII 7 этап
Договор №126-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28И	90:18:010155:4348	VIII 8 этап
Договор №127-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28М	90:18:010155:4349	IX 9 этап
Договор №128-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Ж	90:18:010155:4350	X 10 этап
Договор №129-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28А	90:18:010155:4351	XI 11 этап
Договор №130-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Б	90:18:010155:4352	XII 12 этап
Договор №125-А от 18.12.2020г. Адрес: г. Евпатория, ул. Чапаева, 28Е	90:18:010155:4347	XIII 13 этап

Право пользования земельным участком площадью 6469 квадратных метров, кадастровый номер 90:18:010155:4345, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, город Евпатория, улица Чапаева, з/у 28Г, передано в залог «РНКБ Банк» (ПАО) по кредитному договору. Все обеспечения, выданные Обществом по

кредитному договору указаны в разделе «Выданные обеспечения по обязательствам Общества».

6. Аренда

Неоперационная (финансовая) аренда

Общество как арендатор.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

По состоянию на отчетную дату Общество арендует земельные участки, находящиеся в собственности Муниципального образования городского округа Евпатория, по договорам долгосрочной аренды для среднеэтажной жилой застройки – всего 12 договоров.

Срок договоров – до 07.11.2028 года. В то же время, договор № 120-А от 18.12.2020 г. находится в стадии расторжения (II этап строительства) в связи с окончанием строительства, соответственно данный договор не учитывался в качестве неоперационной (финансовой) аренды.

Договор № 123-А от 18.12.2020 г. (V этап строительства) – планируется окончить строительство и расторгнуть договор – не позднее 31.12.2023 г. В связи с этим данный договор оценен для целей бухгалтерской отчетности в качестве неоперационной (финансовой) аренды – сроком до 31.12.2023 года. Оставшиеся договора оценены в качестве неоперационной (финансовой) аренды – сроком до 07.11.2028 г.

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и положений принятой учетной политики Обществом по состоянию на 31 декабря 2021 года единовременно был признан актив в виде права пользования земельным участком с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде признано в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей в соответствии с условиями договоров аренды с применением ставки дисконтирования 10 % годовых. В качестве ставки дисконтирования Обществом принята фактическая процентная ставка по займам, привлекаемым Обществом.

Ниже приведена информация об изменениях величины обязательства по аренде за отчетный период:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Первоначальная (переоцененная) стоимость	61 145	x	61 145	x	-
Балансовая стоимость	54 858	(6 287)	61 145	-	x
Выбыло	x	-	x	-	x
Начисленные проценты на обязательство	x	5 885	x	-	x

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Фактически уплаченные арендные платежи	x	(12 172)	x	-	x
Влияние изменений учетной политики	x	-	x	61 145	x

Обязательство по аренде отражено в составе прочих долгосрочных обязательств.

Стоимость признанного права пользования земельными участками погашается посредством амортизации, начисляемой линейным способом в течение срока действия договоров аренды.

Данные о стоимости права пользования земельными участками и сумме начисленной амортизации за отчетный период приведены в таблице:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Первоначальная или переоцененная стоимость	61 145	x	61 145	x	-
Накопленная амортизация	(9 442)	x	-	x	-
Балансовая стоимость	51 703	x	61 145	x	-
Влияние изменений учетной политики: -первоначальная стоимость	x	-	x	61 145	x
-накопленная амортизация	x	-	x	-	x
Амортизация	x	9 442	x	-	x

Стоимость права пользования земельными участками отражена в составе основных средств.

7. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы на 31.12.2022 г. отсутствуют.

8. Запасы

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности запасы включают:

Группа запасов	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Незавершенное строительство (г. Евпатория)	731 086	-	-
Строительные материалы	10 161	5 424	6 333
Инвентарь	37	34	47
Авансы, уплаченные поставщикам и подрядчикам	2 054	-	-
Всего запасов:	743 338	5 458	6 380

В 2022 году Обществом введены в эксплуатацию объекты недвижимости 1 и 2 этапа строительства по адресу г. Евпатория, ул. Чапаева, 28.

Незавершенное строительство на конец 2022 года – расходы на строительство объектов недвижимого имущества в г. Евпатория – 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 этапы строительства.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

По кредитному договору с «РНКБ Банк» (ПАО) Обществом незавершенное строительство предоставлено в обеспечение своих обязательств – Ипотека Объекта незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, принадлежащего на праве собственности Заемщику, выступающим в качестве Залогодателя, подлежащая государственной регистрации в пользу Банка, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Все обеспечения, выданные Обществом по кредитному договору указаны в разделе «Выданные обеспечения по обязательствам Общества».

По состоянию на отчетную дату резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создавался.

9. Дебиторская задолженность.

тыс. руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве Жилого комплекса в г. Евпатория, ул. Чапаева, 28	96 942	19 495	236 424
Долгосрочная дебиторская задолженность по выданному беспроцентному займу	462 850	-	-
Прочая дебиторская задолженность всего, в том числе :	7 039	59	1 017
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам	4 678	-	-
- расчеты с покупателями	42	59	18
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	265	-	999
Всего краткосрочная дебиторская задолженность	564 777	19 554	237 441

Срок погашения задолженности по выданному беспроцентному займу – 25.06.2024 г.

Вся сумма дебиторской задолженности реальна к погашению, резерв сомнительных долгов по ней на отчетную дату не создавался.

10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности денежные средства и денежные эквиваленты включают:

тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе и на текущих банковских счетах всего:	1 812	739	298
в том числе:			
- в Российских рублях	1 812	739	298
Всего денежных средств и денежных эквивалентов	1 812	739	298

11. Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2022 г. зарегистрированный и оплаченный уставный капитал составил 80 000 тыс.руб., что соответствует размеру, указанному в Уставе Общества.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Уставный капитал	80 000	-	80 000	-	80 000

12. Долгосрочные обязательства

На 31 декабря 2022 года долгосрочные заемные средства – средства, полученные по кредитному договору с банком:

	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Долгосрочные обязательства по полученному кредиту	106 812	106 812	-	(126 141)	126 141

Прочие долгосрочные обязательства у Общества на 31 декабря 2022 года представляют собой задолженность по прочим обязательствам (строка 1450 Баланса):

	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.
Обязательства по неоперационной (финансовой) аренде	54 858	61 145	-
Обязательство по переуступке права пользования земельным участком	608 281	195 000	-
Обязательства по процентам по займам и кредитам	13 687	10 856	-
Прочие обязательства	3 796	-	-
Всего прочие долгосрочные обязательства	680 622	267 001	-

13. Краткосрочная кредиторская задолженность (строки 1520+1550)

тыс. руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	Строка баланса
Задолженность по переуступке права аренды земли: - стоимость переуступки права аренды земли - компенсация арендных платежей	-	-	195 000 -	
Краткосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по передаче построенных квартир менее 12мес.	96 942	460 031	236 424	1550
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность -всего в том числе:	237 093	198 878	16 649	1520

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

-кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	236 942	187 526	16 642	
- кредиторская задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	-	9 278	-	
-прочая кредиторская задолженность	151	2 074	7	
Всего краткосрочная кредиторская задолженность	334 035	658 909	448 073	1500

14. Информация по займам и кредитам полученным

В отчетном периоде Общество привлекало денежные средства по договору банковского кредита.

Информация о наличии и изменении обязательств по займам и кредитам приведена ниже.

Долгосрочные займы – срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Краткосрочные займы – срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год			На 31 декабря 2021 года	2021 год		На 31 декабря 2020 года
		Получено	Погашено	Переведено из д/сроч в кр/сроч		Получено	Погашено	
Долгосрочные, в т.ч.:	106 812	106 812	(-)	(-)	-	-	(126 141)	126 141
- кредит банка	106 812	106 812	(-)	(-)	-	-	(-)	-
- прочие займы	-	-	(-)	(-)	-	-	(126 141)	126 141
Краткосрочные, в т.ч.:	-	-	-	-	-	x	(-)	-
- кредит банка	-	-	-	-	-	-	-	-
- прочие займы	-	-	-	-	-	-	(-)	-

Перечень договоров кредита и займа по срокам возврата:

Вид договора	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности по процентам	Срок возврата	Классификация по сроку
Банковский кредит	106 812	2 831	30.09.2024	Долгосрочный
Займ	-	10 856	31.12.2025	Долгосрочный
Всего	106 812	13 687	x	x

Задолженность по процентам отражена в статье «Прочие долгосрочные обязательства»

15. Выданные обеспечения по обязательствам Общества

Обществом выданы обеспечения по кредитному договору (невозобновляемая кредитная линия). Кредитор – «РНКБ БАНК (ПАО)», сумма задолженности по кредиту на 31.12.2022 г. – 106 812 тыс. руб. Срок возврата – 30.09.2024 г.

Выданные обеспечения:

- 1 Залог имущественных прав по Договору генерального подряда, заключенного между

- Заемщиком и Генеральным подрядчиком, согласно Договору залога имущественных прав, подлежащему заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя.
- 2 Залог прав Заемщика по Договору банковского счета (залоговый счет), открытому Заемщиком для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ, согласно Договору залога прав банковского счета (залоговый счет), подлежащему заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя.
 - 3 Ипотека объекта недвижимости: права аренды земельного участка площадью 6469 квадратных метров, кадастровый номер 90:18:010155:4345, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, город Евпатория, улица Чапаева, з/у 28Г, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим к заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя, подлежащая государственной регистрации в пользу Банка, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - 4 Ипотека жилых и нежилых помещений Объекта, возведенных в рамках реализации Проекта и расположенных на земельном участке (кадастровый номер 90:18:010155:4345), принадлежащих на праве собственности Заемщику, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим к заключению между Кредитором и Заемщиком, выступающим в качестве Залогодателя, подлежащая государственной регистрации в пользу Банка, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - 5 Ипотека Объекта незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, принадлежащего на праве собственности Заемщику, выступающим в качестве Залогодателя, подлежащая государственной регистрации в пользу Банка, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Кроме того, обязательства Общества по кредиту обеспечены:

- 1 Залогом 100 (Ста) процентов долей в уставном капитале ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА», согласно Договору залога доли в уставном капитале, подлежащему заключению между Кредитором и ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА КОМПАНИЙ «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ИНН 9200002202), выступающим в качестве Залогодателя.
- 2 Поручительство согласно Договору поручительства, подлежащему заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «Крыминвестпроект» (ИНН 9102220435), выступающим в качестве Поручителя.
- 3 Поручительство согласно Договору поручительства, подлежащему заключению между Кредитором и Лысенко Александром Владимировичем (ИНН 920251932817), выступающим в качестве Поручителя.
- 4 Поручительство согласно Договору поручительства, подлежащему заключению между Кредитором и Обществом с ограниченной ответственностью «ГК «Альфагруппинвест» (ИНН 9200002202), выступающим в качестве Поручителя.

16. Расходы по займам и кредитам

В отчетном периоде Обществом привлекались кредитные средства по кредитному договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи. Срок действия кредитного договора 30.09.2024 года.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Обязательства по погашению кредитных обязательств Общества на 31 декабря 2022 составляют 106 812 тыс.руб. Сумма процентов, начисленных за пользование кредитными средствами в отчетном периоде, составила 2 831 тыс.руб.

17. Налог на прибыль.

Прибыль Общества в отчетном году облагалась налогом на прибыль по ставке 20%.
 Величина текущего налога на прибыль за соответствующий отчетный период составляет:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	159 925	49 618
Изменение отложенных налоговых обязательств	1 809	(2)
Изменение отложенных налоговых активов	(2 514)	(878)
Текущий налог на прибыль	(32 193)	(10 014)

18. Чистая прибыль(убыток) отчетного периода

В 2022 году чистая прибыль составила 127 026 тыс.руб.
 Нераспределенная прибыль на 31.12.2022 г. составила 159 952 тыс.руб.
 Распределение прибыли не производилось

19. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат

Расходы Общества по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат составили:

Элементы затрат	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	229	200
Расходы на государственное пенсионное страхование, социальное и медицинское страхование	68	60
Прочие расходы – всего, в т.ч.	10 705	7 498
- рекламные услуги	5 611	3 240
- юридические услуги	1 800	1 800
- бухгалтерские услуги	1 800	1 800
- прочие	1 494	658
Всего	11 002	7 758

20. Прочие доходы

Прочие доходы Общества включают:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Процентные доходы	-	239
Доходы застройщика в виде разницы между стоимостью договора и себестоимостью объекта недвижимости при передаче квартир по ДДУ	225 521	66171
Прочие доходы	-	4237
Всего	225 521	70 647

21. Прочие расходы

Прочие расходы Общества включают:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Проценты к уплате	2 831	-
Расходы застройщика в виде разницы между стоимостью договора и себестоимостью объекта недвижимости при передаче квартир по ДДУ	-	4 703

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Услуги, в т.ч. агентские	-	8 035
Расходы застройщика после передачи квартир	51 662	-
Расходы на банковское обслуживание текущего счета	33	92
Прочие расходы	69	511
Всего	54 595	13 341

22. Информация о связанных сторонах

22.1. Перечень связанных сторон:

Связанная сторона	Характер отношений
Лысенко Александр Владимирович (ИНН – 920251932817, ОГРНИП – 315920400092310)	Лицо, контролирующее Общество - лицо, владеющее опосредованно через другие юридические лица 90 % уставного капитала Общества Бенефициарный владелец
Столкова Валерия Сергеевна	Единоличный исполнительный орган Общества - директор
Индивидуальный предприниматель Лысенко Анна Валентиновна (ОГРНИП – 316920400066931)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ИП Лысенко Владимир Александрович (ОГРНИП – 318920400020388)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН - 1149200000234)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 90 % уставного капитала организации)
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН - 1149204015388)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН - 1179204000997)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1179204008763)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Северный рavelин» (ОГРН – 1149204036178)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, и членам его семьи принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Севас» (ОГРН – 1149204048696)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ" (ОГРН – 1189204008047)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "АЛЬФА КРЫМ ИНВЕСТ" (ОГРН - 1189112031866)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, и

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА "ХРИЗОЛИТ" (ОГРН – 1149204021460)	членам его семьи принадлежит 100 % уставного капитала организации)
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФОНД "АЛЬФА ПОМОЩЬ" (ОГРН: 1189204000061)	Организация находится под общим контролем (лицо, контролирующее Общество, является лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации)
ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН – 1219200001470)	Организация является участником Общества (100%), Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, опосредованно принадлежит ок. 90 % уставного капитала организации)
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ» (ОГРН – 1209200002263)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, опосредованно принадлежит ок. 90 % уставного капитала организации)
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ССП» (ОГРН – 1149204031558)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)

22.2. Сделки со связанными сторонами.

Сделки по основной деятельности

Нижеприведенная таблица содержит информацию об общей сумме сделок по основной деятельности Общества, которые были заключены со связанными сторонами, за соответствующие отчетные периоды, а также суммы взаимных задолженностей на отчетную дату:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выполнение работ (продажа товаров) связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» (ОГРН-1149200000234)	На 31.12.2020 г.	х	-	-
	2021 год	3 795	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	-	3 795
	2022 год	-	х	х
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН-1179204008763)	На 31.12.2020 г.	х	-	2 515
	2021 год	31 119	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	-	14 897
	2022 год	22 106	х	х
ООО «АЛЬФА КРЫМ ИНВЕСТ» (ОГРН-1189112031866)	На 31.12.2020 г.	х	18	-
	2021 год	24	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	42	-
	2022 год	-	х	х
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН-1149204015388)	На 31.12.2020 г.	х	-	-
	2021 год	466	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	-	466
	2022 год	-	х	х
	На 31.12.2022 г.	х	-	-

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН - 1179204000997)	На 31.12.2020 г.	х	-	-
	2021 год	18 833	х	х
	На 31.12.2021 г.	Х	-	18 833
	2022 год	9 656	х	х
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	На 31.12.2020 г.	х	-	-
	2021 год	35	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	-	-
	2022 год	4	х	х
	На 31.12.2022 г.	х	9	-

Расчеты по договорам долевого участия в строительстве:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получены взносы от связанных сторон (за минусом возврата), тыс. руб.	Переданы объекты строительства связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ИП Лысенко Анна Валентиновна (ОГРНИП – 316920400066931)	На 31.12.2020 г.	х	х	-	-
	2021 год	64 680	66 491	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	-	317
	2022 год	2 630	2 947	х	х
ИП Лысенко Владимир Александрович (ОГРНИП – 318920400020388)	На 31.12.2020 г.	х	х	-	-
	2021 год	-	-	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	-	-
	2022 год	94 413	94 362	х	х
	На 31.12.2022 г.	х	х	-	51

Условия сделок со связанными сторонами.

Сделки со связанными сторонами осуществляются на обычных условиях, присущих сделкам с независимыми партнерами, расчеты по сделкам со связанными сторонами предусмотрены в денежной форме. Задолженности на конец отчетного периода не обеспечены и являются беспроцентными.

Прочие сделки:

Займы, полученные Обществом от связанных сторон:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получено займов от связанных сторон, тыс. руб.	Возвращено займов связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» (ОГРН-1149200000234)	На 31.12.2020 г.	х	х	126 135
	2021 год	43 965	(170 100)	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	
	2022 год			х
	На 31.12.2022 г.	х	х	-

Расчеты по начисленным процентам по полученным займам:

Связанные	Отчетный	Начислены проценты	Уплачены проценты	Задолженность по начисленным
-----------	----------	--------------------	-------------------	------------------------------

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

стороны	период/ отчетная дата	по полученны м займам, тыс. руб.	связанным сторонам, тыс. руб.	процентам перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» (ОГРН-1149200000234)	На 31.12.2020 г.	х	х	-
	2021 год	10 856	-	10 856
	На 31.12.2021 г.	х	х	-
	2022 год	-	-	х
	На 31.12.2022 г.	х	х	10 856

Займы, выданные Обществом связанным сторонам:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выдано займов связанным сторонам, тыс. руб.	Возвращено займов связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» (ОГРН-1149200000234)	На 31.12.2020 г.	х	х	-
	2021 год	504 000	(85 850)	х
	На 31.12.2021 г.	х	х	418 150
	2022 год	221 900	(177 200)	х
	На 31.12.2022 г.	х	х	462 850

Займ, выданный ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» - беспроцентный, срок возврата – 25.06.2024 г.

Компенсация по договору о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Сумма компенсации по договору тыс. руб.	Оплачена компенсация связанной стороне тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ» (ОГРН-1149200000234)	На 31.12.2020 г.	х	-	195 000
	2021 год	-	х	х
	На 31.12.2021 г.	х	-	195 000
	2022 год	413 281	х	х
	На 31.12.2022 г.	х	-	608 281

22.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества.

Краткосрочные выплаты основному управленческому персоналу Общества включают:

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Заработная плата и прочие краткосрочные выплаты	289	200
Взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	68	60
Всего краткосрочные выплаты	357	260

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу в отчетном периоде не производились.

23. Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем Общества в понимании Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» является Лысенко Александр Владимирович (ИНН – 920251932817).

24. Условные активы и условные обязательства

У Общества отсутствуют на отчетную дату условные активы и условные обязательства, требующие раскрытия информации в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

25. Прекращаемая деятельность

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

26. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

27. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не являлось получателем государственной помощи.

28. Операционная среда и операционные риски

Рынок Российской Федерации подвержен экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Предполагаемые или фактические финансовые трудности, увеличение уровня предполагаемых рисков инвестиций могут отрицательно отразиться на экономике и инвестиционном климате страны. Будущее направление развития Российской Федерации во многом зависит от мер экономической, налоговой и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем в стране, а также от изменений мировой макроэкономической ситуации.

Экономические санкции стран ЕС и США

В 2014-2015 годах США, страны ЕС и некоторые другие страны ввели ряд санкций против Российской Федерации, некоторые из которых предусматривают введение ряда общих ограничений хозяйственной деятельности в определенных отраслях экономики Российской Федерации. Также, в 2022 году некоторыми странами были объявлены новые пакеты существенных санкций в отношении активов ряда российских банков, российских компаний, отдельных физических лиц. Это неблагоприятным образом сказывается на доступности и стоимости капитала для Общества. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменившихся экономических условий на финансовое положение Общества и выработки стратегии руководства деятельностью Общества в новых условиях.

По нашему мнению, влияние указанных факторов и рисков на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет незначительным.

Операционные риски.

Налоговое законодательство.

Налоговое законодательство в Российской Федерации может толковаться по-разному и часто изменяется. Соответствующие государственные органы могут оспаривать толкование этого законодательства руководством Общества и его применение в ходе деятельности Общества, и существует возможность того, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате налоговые органы могут начислить существенные дополнительные суммы налогов, штрафов и пени. Налоговые органы имеют право начислить штрафные санкции в течение трех лет после окончания соответствующего налогового периода.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 года нормы налогового законодательства Российской Федерации были применены им корректно и положение Общества с точки зрения налогового законодательства остается стабильным.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Общество не подвержено риску изменения обменных курсов иностранных валют поскольку осуществляет свою операционную деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

Кредитный риск.

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по финансовому инструменту. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего в отношении дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая займы. Руководство Общества регулярно анализирует сроки погашения дебиторской задолженности и контролирует просроченные суммы.

Пандемия коронавируса COVID-19

В 2022 году продолжали действовать частичные ограничительные меры против распространения коронавируса COVID-19 в Российской Федерации. Данные обстоятельства незначительно повышают риски негативных явлений как в экономике в целом в стране, так и для Общества.

В то же время деятельность Общества не относится к сферам экономики, наиболее затронутыми неблагоприятными последствиями пандемии коронавируса COVID-19. Руководство оценивает, что Общество будет осуществлять свою деятельность непрерывно, и у Общества имеется достаточно финансовых ресурсов для продолжения деятельности с учетом неблагоприятной экономической ситуации.

29. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем

В настоящее время руководство производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий (экономические санкции, рост геополитической напряженности) на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность.

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности, по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПОБЕДА»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

30. Управление капиталом

В области управления капиталом руководство Общества ставит своей целью гарантировать возможность ведения непрерывной деятельности для обеспечения доходов участникам и выгод другим заинтересованным сторонам, а также поддержания оптимальной структуры капитала с целью снижения затрат на его привлечение.

Директор

12 апреля



Столкова Валерия Сергеевна

