

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам и исполнительному органу  
ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»

## МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (ОГРН 1192468036859), состоящей из: бухгалтерского баланса на 31.12.2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год, отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА 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.

Лица, осуществляющие корпоративное управление, несут 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, 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 лицами, осуществляющим корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор аудиторской организации  /Ирина Александровна Мамаева  
(ОРНЗ 21706016951)

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  /Марина Андреевна Трубецкая  
(ОРНЗ 21706016940)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Траст-Аудит»  
660060, г. Красноярск, ул. Кирова, д. 43, офис 303  
(ОРНЗ: 11606072951)



11 марта 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>			
Форма по ОКУД		<b>0710001</b>			
Дата (число, месяц, год)		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">31</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">12</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">2023</td> </tr> </table>	31	12	2023
31	12	2023			
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"</b>	по ОКПО	<b>41986409</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>2464150754</b>			
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>12300</b></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>16</b></td> </tr> </table>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>12300</b>	<b>16</b>				
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>			
Местонахождение (адрес) <b>660019, Красноярский край, Красноярск г, Мусоргского ул, дом 18, офис 4-05</b>					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН				
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	452 427	-	345 601
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>452 427</b>	<b>-</b>	<b>345 601</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	50	26 354	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	8 217
	Дебиторская задолженность	1230	1 305 175	3 110	305 273
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	318 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	910	8 088	1 561
	Прочие оборотные активы	1260	54	4	57
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 624 189</b>	<b>37 555</b>	<b>315 108</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 076 616</b>	<b>37 555</b>	<b>660 709</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	151 362	23 689	-
	Итого по разделу III	1300	151 462	23 789	100
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	541 570	-	345 907
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	541 570	-	345 907
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 656	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	108 457	13 767	22 127
	Доходы будущих периодов	1530	1 272 470	-	292 575
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 383 583	13 767	314 702
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 076 616	37 556	660 709



Руководитель

(подпись)

Сорока Сергей Викторович

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"</b>	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	41986409		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	2464150754		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	41.20	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	317 385	34 409
	Себестоимость продаж	2120	(27 032)	(2 513)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	290 353	31 896
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	290 353	31 896
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(477)	(1 652)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	289 876	30 244
	Налог на прибыль	2410	(58 043)	(6 055)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(58 043)	(6 055)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	231 833	24 189

4





**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
41986409		
2464150754		
41.20		
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 "КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**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 2021 г.	3100	100					100
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3210					24 221	24 221
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X			
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X					
дополнительный выпуск акций	3214					X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215						X
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X			
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225						
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	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 2022 г.	3200	100	-	-	-	23 689	23 789
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	231 874	231 874
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	231 874	231 874
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(104 200)	(104 200)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(104 200)	(104 200)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	100	-	-	-	151 362	151 462

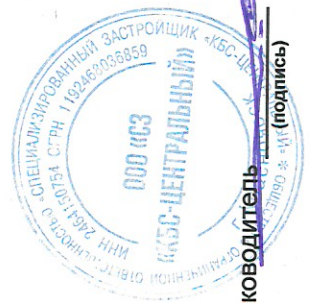


**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	100	24 221	(532)	23 789
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	100	24 221	(532)	23 789
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	24 221	(532)	23 689
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	24 221	(532)	23 689
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 423 932	23 788	292 675



Руководитель Сорока Сергей Викторович  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

pe



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>41986409</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>2464150754</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	442 978	91 289
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	442 810	81 917
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	168	9 372
Платежи - всего	4120	(1 606 132)	(128 459)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 591 598)	(113 063)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 983)	(1 253)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 694)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие	4125	(2 857)	(14 123)
прочие платежи	4129	-	(20)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 163 154)	(37 170)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с 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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 644 086	76 951
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 578 176	76 951
денежных вкладов собственников (участников)	4312	65 910	-
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	(488 110)	(33 254)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(104 200)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(33 254)
вклады	4324	(383 910)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 155 976	43 697
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(7 178)	6 527
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 088	1 561
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	910	8 088
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Сорока Сергей Викторович

(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	26 354	-	26 354	51	(26 355)	-	-	-	50	-	50
	5420	за 2022г.	-	-	-	28 882	(2 529)	-	X	26 354	-	-	26 354
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	51	(51)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	29	(29)	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2023г.	26 354	-	26 354	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	28 854	(2 500)	-	-	50	-	26 354	50
Товары для перепродажи	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Сорока Сергей Викторович  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода											
			На начало года			поступление			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам								
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло					восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	7 804	-	1 300 276	-	-	(60 938)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5530	за 2022г.	309 956	-	3 076	-	-	(305 228)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	227	-	35 475	-	-	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	12 697	-	182	-	-	(12 653)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	7 577	-	1 264 801	-	-	(60 870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	297 258	-	2 893	-	-	(292 575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	7 804	-	1 300 276	-	-	(60 938)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	309 956	-	3 076	-	-	(305 228)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 366 259	-	(1 036 606)	-	-	-	-	-	329 653	
	5572	за 2022г.	273 926	59 825	-	(333 751)	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	-	211 917	-	-	-	-	-	-	-	211 917	
	5573	за 2022г.	71 981	30 085	-	(102 066)	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	13 776	48 784	18 017	(27 496)	-	-	X	X	111 114		
	5580	за 2022г.	22 127	9 733	12 959	(31 042)	-	-	57 977	-	13 776		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	11 136	48 335	-	(9 439)	-	-	-	-	-	50 032	
	5581	за 2022г.	22 045	7 092	-	(18 002)	-	-	-	-	-	11 136	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 641	200	-	(2 686)	-	-	57 977	-	58 177		
	5583	за 2022г.	31	2 641	-	(31)	-	-	-	-	2 641		
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	18 017	(15 361)	-	-	-	-	2 656		
	5584	за 2022г.	-	-	12 959	(12 959)	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2023г.	-	249	-	-	-	-	-	-	-	249	
	5586	за 2022г.	50	-	-	(50)	-	-	-	-	-		
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Итого	5550	за 2023г.	13 776	48 784	18 017	(27 496)	-	-	57 977	56	111 114		
	5570	за 2022г.	22 127	9 733	12 959	(31 042)	-	-	-	-	13 776		



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель (подпись)  
Сорока Сергей Викторович  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

# ПОЯСНЕНИЯ

## к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

### 1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

**ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»**

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 660019, Красноярский край, Красноярск г, ул. Мусоргского, д. 18, оф 405;

Почтовый адрес: 660019, Красноярский край, Красноярск г, ул. Мусоргского, д. 18, оф 405;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 22 по г. Красноярску 30.10.2019 года, основной государственный регистрационный номер 1192468036859.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **2464150754**

Код причины постановки на учет (КПП): **246401001**

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

#### 1.1. Уставной капитал

Уставной капитал на 31.12.2023г ООО «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» составляет 100000 (Сто тысяч) рублей.

#### 1.2. Органами управления ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» являются:

Учредитель АО «Фирма «Культбытстрой» - 100%;

Директор (единоличный исполнительный орган) Сорока Сергей Викторович ИНН 246524050000.

Штатная численность ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» за 2023 год составила 3 человека.

Бенефициарный владелец ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» - Семянков Геннадий Аркадьевич.

### 2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» от 30.12.2020, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» (далее – Общество).

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 21.11.96 № 129-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими



нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

### 2.1.Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### 2.2.Основные средства

В составе основных средств отражены: вычислительная техника, оргтехника и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» и затраты по строящимся объектам. Незавершенное строительство жилых домов у заказчика-застройщика учитывается на счете 08.3 по объектам по фактической себестоимости нарастающим итогом с начала строительства в соответствии с Положением по учету долгосрочных инвестиций № 160 от 30.12.1993 года и Положения по бухучету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» № 167 от 20.12.1994 г. (ПБУ2/94).

Объекты, стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

На конец года по балансу основные средства отсутствуют.

### 2.3. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отображены расходы будущих периодов.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Подразделение						
Расходы будущих периодов						
97	3 700,00		101 968,00	51 216,00	54 452,00	
97.21	3 700,00		101 968,00	51 216,00	54 452,00	
Основное подразделение	3 700,00		101 968,00	51 216,00	54 452,00	
ИТС ПРОФ 2023г			47 516,00	47 516,00		
ИТС ПРОФ 2024г			54 452,00		54 452,00	
лицензия ТЕЛ 2023г	3 700,00			3 700,00		
<b>Итого</b>	<b>3 700,00</b>		<b>101 968,00</b>	<b>51 216,00</b>	<b>54 452,00</b>	

### 2.4.Фонды

В 2023 году ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»" не создавал фонды потребления и накопления.

### 2.5.Займы и кредиты

В отчетности ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
67			1 051 966 778,56	1 596 193 070,88		544 226 292,32
67.01			1 036 606 105,87	1 366 259 129,79		329 653 023,92
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г.Санкт-Петербург			1 036 606 105,87	1 366 259 129,79		329 653 023,92



440B00EUBMF от 16.02.2023 Мич 2.3		522 207 233,94	522 207 233,94	
440B00F4SMF от 16.02.2023 Мич 2.2		514 398 871,93	514 398 871,93	
440B00HNPMF от 07.06.2023 Мич 2.1			286 853 929,87	286 853 929,87
440B00PRFMF от 30.11.2023 Мич 2.5			23 902 387,72	23 902 387,72
440B00PROMF от 30.11.2023 Мич 2.4			18 896 706,33	18 896 706,33
67.02		15 360 672,69	18 016 941,09	2 656 268,40
ПАО СБЕРБАНК		15 360 672,69	15 360 672,69	
Мич 2.1 №440B00HNPMF от 17.05.2023		538 000,00	538 000,00	
Мич 2.2 №440B00F4SMF от 16.02.2023		8 293 119,34	8 293 119,34	
Мич 2.3 №440B00EUBMF от 16.02.2023		3 774 553,35	3 774 553,35	
Мич 2.4 №440B00PROMF от 30.11.2023		585 000,00	585 000,00	
Мич 2.5 №440B00PRFMF от 30.11.2023		580 000,00	580 000,00	
осн		1 590 000,00	1 590 000,00	
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК			2 656 268,40	2 656 268,40
440B00EUBMF Мич 2.3			2 643 936,13	2 643 936,13
440B00F4SMF Мич 2.2			12 332,27	12 332,27
67.03			211 917 000,00	211 917 000,00
ФИРМА КУЛЬТБЫТСТРОЙ АО Договор займа			211 917 000,00	211 917 000,00
<b>Итого</b>		<b>1 051 966 778,56</b>	<b>1 596 193 070,88</b>	<b>544 226 292,32</b>

## 2.6. Оценочные обязательства

В связи с тем, что у сотрудников на конец отчетного периода накопленных дней отпуска не осталось, резерв на оплату отпускных на конец 2023г не создавался.

## 2.7. Налоги и налогообложение

Размер вознаграждения услуг заказчика – застройщика (финансовый результат у застройщика) по каждому объекту определяется по окончании строительства объекта и ввода его в эксплуатацию. Вознаграждение включает в себя разницу между средствами целевого финансирования, полученными от дольщиков (К счета 86) договорной стоимости и суммой затрат на строительство (дебет счета 08.3) (п. 15 ПБУ 2/94) с отражением в бухгалтерском учете проводками:

Д 86 К 08.3 - списываем сумму затрат, связанных со строительством, накопленных за период строительства на счете 08.3.;

Д 86 К 90.1- вознаграждение услуг заказчика – застройщика

Вознаграждение услуг заказчика составила:



Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Номенклатурные группы						
90.01			317 385 406,79	317 385 406,79		
<...>			317 385 406,79	26 861 950,00		
ж/д 2 стр 3 мкр.Мичуринский				140 116 008,72		
ж/д 2 стр 2 мкр.Мичуринский				150 407 448,07		
<b>Итого</b>			<b>317 385 406,79</b>	<b>317 385 406,79</b>		

Себестоимость продаж:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Номенклатурные группы						
90.02			27 032 277,93	27 028 043,27		
Квартиры Ленина25			26 303 518,01	27 028 043,27		
<...>			728 759,92			
<b>Итого</b>			<b>4 234,66</b>	<b>27 032 277,93</b>	<b>27 028 043,27</b>	

Задолженность ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Налог на прибыль составил 58034тыс.рублей.

Чистая прибыль предприятия составила 231833тыс рублей.

Выплачено в 2023г дивидендов учредителю АО «Фирма «Культбытстрой» 104 200 тыс рублей

Нераспределенная прибыль составила 151362 тыс.рублей.

## 2.8. Счета эскроу.

Средства, полученные Обществом от дольщиков, финансирующих строительство по договорам долевого строительства, считать целевым финансированием, обособленный учет которого организовать на счете 76:5 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (Основание: п.п.1,3 ст.4 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, пп. "г" п. 3.1.8 Положения о бухгалтерском учете долгосрочных инвестиций N 160 от 30.12.1993г.).

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
76.05	4 683 715,56		2 725 353 723,00	1 460 927 523,00	1 269 109 915,56	
<b>Итого</b>	<b>4 683 715,56</b>		<b>2 725 353 723,00</b>	<b>1 460 927 523,00</b>	<b>1 269 109 915,56</b>	

Средства на счетах эскроу учитывались на забалансовом счете 008:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
008			1 359 216 486,00	728 828 148,00	630 388 338,00	
<b>Итого</b>			<b>1 359 216 486,00</b>	<b>728 828 148,00</b>	<b>630 388 338,00</b>	

### 3. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

### 4. Информация о существенных фактах

Раскрытие информации в виде Сообщений о существенных фактах Обществом не производилось.

Основание: Приказ ФСФР от 16.03.2005 г. № 05-5/пз-н «Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

### 5. События после отчетной даты

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты

деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

6. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

АО "Фирма «Культбытстрой»" владеет 100% долей ООО «Специализированный застройщик «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»

Связанная сторона	Вид операции	Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки расчетов	На начало периода, тыс. руб.	На конец периода, тыс. руб.
АО Фирма «Культбытстрой»	Беспроцентный займ б/н от 20.10.2020	211 917,00		0	211 917,00



«19» февраля 2023 года

С.В. Сорока