

ООО «Аудиторская фирма «Аудит и Финансы»
ОГРН 1026605389854, ОГРНЗ 12006041027

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

**Общества с ограниченной
ответственностью**

**«Специализированный
Застройщик «Проект-С»**

за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Проект-С»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» (ОГРН 1207700468601), состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- Отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - Отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - Отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» 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

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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в пункте 6.5 «Непрерывность деятельности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год. По состоянию на 31.12.2022 чистые активы Общества составляют (-) 174 188 тыс. руб. По результатам 2022 года получен убыток 135 235 тыс. руб. Отрицательные чистые активы и полученный убыток соответствуют специфике вида деятельности Организации – деятельность заказчика-застройщика многоквартирного дома (МКД). Убыток будет покрыт после сдачи МКД в эксплуатацию.



МКД планируется к сдаче в 2025 году, квартиры будут передаваться с 1 квартала 2025 года. На отчетную дату - 8 % квартир продано. Продажи квартир соответствуют плану продаж, планируется продажа 100 % квартир на момент ввода МКД в эксплуатацию.

Плановая стоимость продаж жилых объектов и стоимость строительства соответствуют проектной декларации. Отклонений от плановых показателей в 2022 году не произошло.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Аудит применимых к прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности сопоставимых показателей за предыдущий период не проводился.

Однако аудитор получил достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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, ответственными за 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.

Директор ООО «Аудиторская фирма «Аудит и финансы»



Богомолова Ирина Викторовна
(ОПНЗ 22006128745)

**Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение**

Пономарева Юлия Леонидовна
(ОПНЗ 22006137363)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аудит и финансы»
(ООО «Аудиторская фирма «Аудит и финансы»), ОГРН 1026605389854
620075, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 22, офис 817
ОПНЗ 12006041027

«28» апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Проект-С"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 111024, Москва г, Душинская ул, д. № 7, стр. 1, оф. 134

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

Коды	
0710001	
46611983	
7722494802	
71.12.2	
12300	16
384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "АУДИТ И ФИНАНСЫ"



Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН
ОГРНИП

6658083166
1026605389854

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	291 606	356 453	-
	в том числе:				
	ОС в организации		167	-	-
	Арендованные ЗУ с правом выкупа		290 568	356 453	-
	Арендованные ОС		871	-	-
2.2	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 711	-	-
	в том числе:				
	ОС переданные в аренду		4 711	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	116 445	81 033	-
2.4	Прочие внеоборотные активы	1190	2 815	1 800	-
	в том числе:				
	Создание НМА Товарный знак		715	-	-
	Создание НМА Сайт		2 100	-	-
	Итого по разделу I	1100	415 577	439 286	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.5	Запасы	1210	1 152 156	362 531	-
	в том числе:				
	Строительство Объекта МКД		1 095 266	360 531	-
	незавершенное производство		56 890	1 737	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	145 295	12 484	-
2.11	Дебиторская задолженность	1230	151 274	120 647	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		149 117	120 613	-
	Расчеты по налогам и сборам		98	23	-

	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		7	8	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 607	3	-
	Оценочные обязательства		-	-	-
	Расчеты с покупателями		445	-	-
2.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 681	46 223	-
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		4 581	46 123	-
	Предоставленные займы		100	100	-
2.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	242	9 911	-
	в том числе:				
	Денежные средства		22	6 781	-
	Средства на депозитных счетах		220	3 130	-
2.10	Прочие оборотные активы	1260	496	-	-
	в том числе:				
	РБП		496	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 454 144	551 796	-
	БАЛАНС	1600	1 869 721	991 082	-



Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	25	25	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(174 213)	(38 978)	-
	Итого по разделу III	1300	(174 188)	(38 953)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
2.6	Заемные средства	1410	1 518 219	586 768	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		933 745	231 253	-
	Долгосрочные займы		502 097	348 923	-
	Проценты по кредитам		20 894	-	-
	Проценты по займам		61 483	6 592	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	89 415	71 290	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2.7	Прочие обязательства	1450	330 578	356 453	-
	в том числе:				
	Расчеты по аренде		330 578	356 453	-
	Итого по разделу IV	1400	1 938 212	1 014 511	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	166	-
	в том числе:				
	проценты по кредитам		-	166	-
2.12	Кредиторская задолженность	1520	104 390	14 729	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		98 688	13 318	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		2	2	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 749	369	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	60	-
	Расчеты с подотчетными лицами		-	15	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		3 951	965	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
2.13	Оценочные обязательства	1540	1 307	629	-
	в том числе:				
	Резервы отпусков		1 307	629	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	105 697	15 524	-
	БАЛАНС	1700	1 869 721	991 082	-

Руководитель

Казанова А.И.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 20 " марта 2023 г.



Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетная дата отчетного периода.
- 4 Указывается предыдущий год.

⁵ Указывается год, предшествующий предыдущему.

⁶ Некоммерческая организация именует указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (осладоочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

⁷ Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.



Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды	
0710002	
46611983	
7722494802	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Проект-С" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	362	1 376
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	362	1 376
5.12	Коммерческие расходы	2210	(40 273)	(-)
5.13	Управленческие расходы	2220	(44 092)	(33 527)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(84 003)	(32 151)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.14	Проценты к получению	2320	1 777	810
5.15	Проценты к уплате	2330	(55 050)	(12 833)
5.16	Прочие доходы	2340	31	-
5.17	Прочие расходы	2350	(15 277)	(4 547)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(152 522)	(48 721)
	Налог на прибыль ⁷	2410	17 287	9 743
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
5.19	отложенный налог на прибыль	2412	17 287	9 743
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(135 235)	(38 978)



Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	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 ⁷	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	(135 235)	(38 978)
Справочно				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 20 " марта 2023 г.

Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетный период.
- 4 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
- 5 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
- 6 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода, Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода".
- 7 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.



Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала

за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Проект-С"	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	
Вид экономической деятельности	ИНН	46611983
Детальность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	7722494802
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКФС / ОКФС	12300
	по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НН/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	-	(-)	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	25	-	-	-	-	25
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	25	-	-	x	x	25
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код НМ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль, (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220 (	-)	-	(	-)	(	38 978)
в том числе:							
убыток	3221	х	х	х	х	38 978	38 978
переводка имущества	3222	х	х	-	х	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на							
уменьшение капитала	3223	х	х	-	х	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224 (	-)	-	-	х	-	-
уменьшение количества акций	3225 (	-)	-	-	х	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	х	х	х	х	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	х	х	-	-	-	х
Изменение резервного капитала	3240	х	х	х	-	-	х
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	25	(	-)	-	(38 978)	(38 953)
За 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	х	х	х	х	-	-
переводка имущества	3312	х	х	-	х	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на							
увеличение капитала	3313	х	х	-	х	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	х	х	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	х	-	х
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320 (	-)	-	(	-)	(	135 235)
в том числе:							
убыток	3321	х	х	х	х	(	135 235)
переводка имущества	3322	х	х	-	х	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на							
уменьшение капитала	3323	х	х	-	х	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324 (	-)	-	-	х	-	-
уменьшение количества акций	3325 (	-)	-	-	х	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	х	х	х	х	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	х	х	-	-	-	х
Изменение резервного капитала	3340	х	х	х	-	-	х
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	25	(	-)	-	(174 213)	(174 188)



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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИУ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	(174 188)	(38 954)	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

« 20 » марта 2023 г.

Примечание

- 1 Указывается год, предшествующий предшествующему.
- 2 Указывается предшествующий год.
- 3 Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Проект-С"		Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			46611983
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность		ИНН	7722494802
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКВЭД 2	71.12.2
		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код НМ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	43 308	2 183
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	1 376
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	43 308	807
Платежи - всего	4120	(906 467)	(572 373)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(671 681)	(486 504)
в связи с оплатой труда работников	4122	(37 791)	(12 358)
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 760)	(6 241)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(178 235)	(67 270)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(863 159)	(570 190)



Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(2 176)	(100)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 176)	(-)
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	(-)	(100)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 176)	(100)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	855 666	580 201
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	855 666	580 176
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	25
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(-)	(-)
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	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(-)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	855 666	- 580 201
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(9 669)	9 911
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	9 911	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	242	9 911
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ Казанова А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

« 20 » марта 2023 г.

Примечания

- 1 Указывается отчетный период.
- 2 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПРОЕКТ-С"

111024, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО ВН.ТЕР.Г.,
ДУШИНСКАЯ УЛ., Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 4, КАБ 7, ОГРН: 1207700468601, Дата присвоения
ОГРН: 09.12.2020, ИНН: 7722494802, КПП: 772201001

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

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

1. Информация об организации:

1.1 Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Проект-С» (далее – Общество)

1.2. ИНН 7722494802, КПП 772201001, ОГРН 1207700468601

1.3 Юридический и почтовый адрес: 111024, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЛЕФОРТОВО ВН.ТЕР.Г., ДУШИНСКАЯ УЛ., Д. 7, СТР. 1, ЭТАЖ 4, КАБ 7.

1.4. Основные виды деятельности организации: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.5 Единоличный исполнительный орган- Директор Казанова Анна Игоревна

Контрольный орган Общества –Шиферсон Елена Викторовна –директор ООО «Холдинг-С»

1.6. Учредители Общества по состоянию на 31.12.2022:

-Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг-С» (ИНН 9722008735, ОГРН 1217700467786) -100%

1.7. Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 11 человек.

1.8. Размер уставного капитала организации: 25 тыс. рублей

1.9. Дочерних предприятий нет



2. Информация о финансовом положении организации:

Предприятия применяет ОСНО (общую систему налогообложения)

Средние за отчетный период показатели финансового положения организации:

-средняя ставка полученных за год организацией кредитов 10%;

-средняя ставка полученных за год займов 13%;

-средняя заработная плата в организации за 2022 год 255,4 тыс. рублей;

3. Применяемые способы ведения учета:

3.1. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе на основании:

- Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете»;
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ №34н от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями);
- действующих федеральных стандартов бухгалтерского учета;

3.2. Форма ведения бухгалтерского учета – автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Предприятие

3.3. Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах составлены нарастающим итогом. Для отражения в бухгалтерском учете информации о совершенных хозяйственных операциях Общество использует рабочий план счетов, разработанный в соответствии со спецификой деятельности Общества на основе действующего Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, и Инструкции по его применению.

3.4. Налоговый учет в Обществе организован на основании регистров бухгалтерского учета. Налоговая отчетность составлялась и представлялась в налоговый орган в составе и в сроки, в соответствии с требованиями НК РФ.

3.5. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законодательством РФ, а также учетной политикой, принятой Обществом.

3.6. Учетная политика предприятия в 2022г. в соответствии с п.13 ПБУ 1/2008 и п.24 ПБУ 4/99 была сформирована исходя из общепринятых допущений.

3.7. В учетную политику Общества с 2022 г. внесены изменения в связи с применением ФСБУ 6/2020, 25/2018, 26/2020, которые приводят к существенным изменениям в порядке бухгалтерского учета и отражения хозяйственных операций в отчетности.

4. Существенные аспекты учетной политики:

4.1. В 2022 году у организации основным предметом деятельности является - строительство объекта

«Объект» – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43, земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43, с кадастровым номером 77:04:0001019:9374, общей площадью 10258 кв. м., принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды от 25.02.2021 №579/21-А недвижимого имущества с правом выкупа (запись в ЕГРН о государственной регистрации права № 77:04:0001019:9374-77/051/2021-5 от 09.03.2021 г.).

-Товарный знак жилого комплекса - "Champine", сайт <https://champine.ru/>.

-финансирование строительства осуществляется Договором Кредитной линии с ПАО «Сбербанк», сумма 3 739 849 тыс. руб., срок возврата 25.03.2026, ставка за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по дату, которая наступит ранее: 28.02.2025 (включительно) или дата закрытия Кредитором всех счетов эскроу, открытых у Кредитора в рамках Проекта (включительно) по **Средневзвешенной процентной ставке**; - за период со следующего дня после завершения периода действия Средневзвешенной процентной ставки, по дату полного погашения кредита, указанную в п. 6.1 Основного договора (включительно) в размере **фиксированной Базовой процентной ставки** **размере 12,21 (Двенадцать целых двадцать одна сотая) процентов годовых.**

- реализация объекта в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ



- прочая деятельность связана с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов по договору аренды, выручкой считаются поступления, получение которых связано с этой деятельностью (арендная плата).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

4.2. К прямым относятся расходы, непосредственно связанные с созданием объекта (амортизация, проценты по целевым кредитам, банковские услуги);

4.3. Общехозяйственные расходы, учитываемые в течение отчетного периода на счете 26, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности;

4.4. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости;

4.5 Активы, стоимостью в пределах лимита, установленного не более 60 000 рублей за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

4.6. Применение ФСБУ

Применение ФСБУ 06/2020 26/2020	организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»	п. 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н
Применение ФСБУ 25/2018	ФСБУ 25/2018 не применяется в отношении объектов аренды прекративших существование в 2022 году, расходы учитываются равномерно в течение срока аренды	п. 51 ФСБУ 25/2018 п. 11 ФСБУ 25/2018

4.7. Создание резервов

Создание резервного фонда в ООО	не создается	ст. 30 Закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ
Создание резерва сомнительных долгов	создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной	п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета



Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	создается	п. 3, 5, 8 ПБУ 8/2010
--	---	-----------------------

4.8. В состав годовой бухгалтерской отчетности входят:

- Бухгалтерский баланс
- Отчет о финансовых результатах
- Отчет об изменении капитала
- Отчет о движении денежных средств
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

5. Существенные статьи бухгалтерской отчетности:

5.1. Сведения о доходах и расходах Общества (отчет о финансовых результатах):

5.1.1. В 2022 году Источником дохода ООО СЗ «Проект-С» являлась выручка:

- от сдачи в субаренду помещений, находящихся в нежилом здании по адресу г. Москва, ул. Сосинская, д.43.

От сдачи в аренду строительного городка, расположенного на территории г. Москва, ул. Сосинская, д.43.

Выручка от аренды имущества за 2022 год составила 362,5 тыс. руб. без НДС.

5.1.2. Коммерческие расходы составили 40 273 тыс. руб. и включают в себя:

Вид коммерческих расходов	Сумма, тыс. руб
Расходы на продажу(ДДУ) %	10 307
Наружная реклама	1 155
Реклама в интернете	21 765
3D модель объекта	3 644
ВТЛ, фотосъемка, дизайн, сувенирная	3 402

5.1.3. Управленческие расходы составили 44 092 тыс. руб. и включают в себя:

Вид управленческих расходов	Сумма, тыс. руб.
Заработная плата АУП	34 315
Страховые взносы	5461
Аренда недвижимости с земельным участком	103
Услуги по обслуживанию	687
Амортизация ОС	1 189
Прочие АХР	988
Прочие расходы на персонал	897
Приобретение мебели, оргтехники	452



5.1.4. Проценты к получению в размере 1 777,3 тыс. руб. образовались в результате:
 - размещения денежных средств на краткосрочные депозиты в Альфа-Банк АО – в сумме 275,7 тыс. руб;
 - проценты по векселям Сбербанка ПАО – в сумме 1 501,6 тыс.руб;

5.1.5. Проценты к уплате – 55 050 тыс.руб.
 - Проценты по арендным обяз-вам – 158,2 тыс. руб;
 - Проценты по займам – 54 891,8 тыс. Руб;(расшифрованы в П 5.2.6)

5.1.6. Прочие доходы составили 31,3 тыс. рублей и состоят из:
 - реализации материалов после разбора – 16,3 тыс. руб;
 - Возврата материала поставщику – 15,0 тыс. руб.

5.1.7. Внереализационные расходы составили 15 277,2 тыс. рублей:
 -услуги банка – 6 668,6 тыс. руб;
 -субсидии банка по выдаче кредита – 8 568,8 тыс. руб;
 -прочие 39,8 тыс. руб.

5.1.8. По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2022 г. предприятие получило убыток в размере 135 235 тыс. руб., в том числе от основного вида деятельности: 0 тыс. руб.

5.1.9. В бухгалтерском учете рассчитываются постоянные и временные разницы между бухгалтерской и налогооблагаемой прибылью отчетного периода путем сопоставления доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете. Постоянные и временные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Постоянные разницы:

Показатель	Сумма разницы	ПНР (+)/ ПНД (-)
-		

Временные разницы:

Показатель	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Отложенные налоговые обязательства	447 075	89 415
Арендные обязательства	407 135	81 427
Незавершенное пр-во	39 940	7 988
Отложенные налоговые активы	533 507	106 702
Оценочные обяз-ва и резервы	680	136
Арендные обязательства	381 430	76 286
РБП убыток	151 362	30 271
Материалы	35	7



Отложенный налог на прибыль		17 287
-----------------------------	--	--------

5.2. Сведения об активах и обязательствах Общества (Бухгалтерский баланс):

5.2.1. По строке 1150 «Основные средства»: - 291 606 тыс.руб.:

	Стоимость тыс.руб	Износ тыс.руб	Остаточная тыс.руб
Основное средство			
Арендованные ЗУ с правом выкупа			290 568
Земельный участок 77:04:0001019:9374, ПС-000007	232 465	0	232 465
Земельный участок 77:04:0001019:9374 (имущество), ПС-000015	91 742	33 639	58 103
ОС в организации			167
Диван Patti 1900, ПС-000010	114	27	87
Стол (материалы: МДФ, шпон дуба, тонировка РАЛ 8014, подстолье - сталь, стальных трубы), ПС-000011	105	25	80

Арендованные Офисные помещения			871
Аренда офиса Душинская 7, ПС-000008	243	78	164
Аренда офиса Сосинская, 43, строение 3 , 96,2 кв.м, ПС-000009	1 196	489	707

5.2.2. По строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» - 4 711 тыс. руб.

	Стоимость тыс.руб	Износ тыс.руб	Остаточная тыс.руб
Основное средство, переданное в аренду			
Офис продаж (кап.ремонт Сосинская,43, строение 3 площадь 55,4 кв.м.), ПС-000013	4 871	487	4 384
Штаб строительства в составе 17 вагончиков, ПС-000016	409	82	327

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

На балансе общества есть неамортизируемое имущество:

Земельный участок 77:04:0001019:9374 стоимость на 31.12.2022 г. – 232 465 тыс. рублей

Признаков обесценения ОС на 31.12.2022 г не имеется.

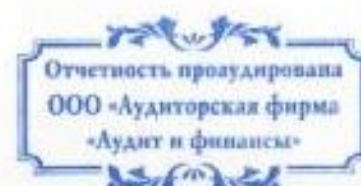
5.2.3. По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» - 116 445 тыс.руб. расшифровка в п. 5.1.9.

5.2.4. по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» - 2 815 тыс. руб., в том числе:

-Создание НМА Товарный знак "Champine" – 715 тыс.руб.;

-Создание НМА Сайт "Champine" – 2 100 тыс.руб.

5.2.5. по строке 1210 «Запасы» - 1 152 156 тыс. руб., в том числе:



- 1 096 424 тыс. руб, отражена сумма расходов по строительству объекта жилой недвижимости «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская д. 43 из них:

Показатель	Сумма, тыс.руб
Вознаграждение организатора аукциона	13 965,00
Изменение ВРИ земельного участка	287 374,00
Экспертиза и Согласования	13 529,00
Проектирование	86 242,00
Вынос сетей, предпроектные работы	2 101,00
Временные здания, ограждение территории	65 064,00
Строительно-монтажные работы	402 906,00
Аренда земли (в т. ч Амортизация им-ва.)	187 406,00
Проценты по обязательствам земля (ФСБУ 25)	37 721,00
ИТОГО	1 096 424,00

- Незавершенное производство по созданию Объекта– 56 890 тыс.руб.

Показатель	Сумма, тыс.руб
Госпошлины регистрация ДДУ	41
Проценты по обязательствам(кредит)	40 106
Комиссия банка по договору банковской гарантии по кредиту на приобретение земельного участка под строительство	15 743
Экспертиза	1 000
ИТОГО	56 890

Авансы на приобретение запасов составили на 31.12.2022 г. 149 079 тыс. руб.

По строке 1410 «Заемные средства» в сумме 1 518 219 тыс. руб. Отражены долгосрочные займы и кредиты на 31.12.2022 г.:

ООО «Велес Траст Д.У.Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом ЮД4» сумма займа – 128 503 тыс.руб.;

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ЮД1" сумма займа – 373 594 тыс.руб.

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Комбинированным Закрытым Пасвым Инвестиционным Фондом "ЮД1" проценты к уплате по договору займа – 45 581 тыс. руб.

ООО «Велес Траст Д.У.Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом ЮД4» по проценты к уплате по договору займа – 15 902 тыс. руб.;

ПАО Сбербанк сумма кредита – 933 745 тыс. руб.

ПАО Сбербанк Кредитный договор сумма процентов – 20 894 тыс. руб.

Срок возврата займов март 2026 г. (ПАО Сбербанк) и декабрь 2026 г. (ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. КОМБИНИРОВАННЫМ ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ ЮД1 ООО и ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У.Комбинированным ЗПИФ "ЮД4")

5.2.6. По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма 331 600 тыс. руб. задолженности по арендованным основным средствам по ФСБУ 25, состав арендованных ОС:
-Земельный участок г. Москва ул. Сосинская, арендованный у ООО «КБМ» – 331 409 тыс. руб.



-Офисное помещение Душинская д.7, арендовано у ООО «Институт Стекла» - 191 тыс. руб.

5.2.7. По строке 1240 «Финансовые вложения» отражена сумма 4 681 тыс. руб. состоящая из:

-Векселей ПАО Сбербанк на сумму 4 581 тыс. руб.

- займа, предоставленного ООО «Холдинг-С» по договору без № от 14.10.2021 года в сумме 100 тыс. руб.

5.2.9. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражена сумма 242 тыс. рублей состоящая из:

- депозита, размещенного в АО Альфа-Банк в сумме 220 тыс. рублей.

- денежных средств на счетах 22 тыс. руб.

5.2.10 По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 496 тыс. руб:

Расходы будущих периодов по Страхованию СМР – 496 тыс. руб.

5.2.11. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» в сумме 151 274 тыс. руб. отражена:

Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	На начало года	Поступление	Погашение	На конец года
	120 646		(-)	151 277
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)	120 612	416 890	(-388 384)	149 117
*ООО "Новэлстрой"	874	292 179	-214 990	78 063
*Мосводоканал АО	10 846	454	-251	11 049
*Проектная компания МКЗ	10 642	36 177	-40 082	6 737
*Россети Московский регион	14 468	18 469	-453	32 484
*ЦТП Мозк	12 700			12 700
*ООО «Гарантэнерго»	2 200	1 760	-3 960	0
*ООО «КБМ»	46 639	29 552	-76 190	1
*ГУП Мосводосток	16 660	52	-16 693	19
*Прочие	5 583	38 247	-35 765	8 064
Расчеты по налогам и сборам	23	75	(-)	98
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами, в том числе:	3	1 602	(-)	1 605
*ООО «Холдинг-С»	3	12		15
*ООО «Новэлстрой»	0	1 451		1 451
*ООО «КБМ»	0	116		116
*Прочие	0	23		23
Расчеты с подотчетными лицами	8			7
Расчеты с покупателями	0	445		445
*ИП Поддубная	0	330		330
*ООО «Новэлстрой»	0	115		115



5.2.12. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» в сумме 104 389 тыс.руб. отражена:

Краткосрочная кредиторская задолженность – всего	На начало года	Поступление	Погашение	На конец года
	14 729			104 389
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:	13 318	571 224	-485 854	98 688
*ООО «Аспект»	12 084	44 794	-23 723	33 155
*ООО «Олимппроект-Гео»	1 200		-1 200	0
*ООО «Новэлстрой»	0	489 729	-429 987	59 742
*ООО «АРВМ»	0	11 013	-8 601	2 412
*Прочие поставщики и подрядчики	34	25 689	-22 348	3 379
Расчеты с персоналом по оплате труда	60	33 727	-33 787	0
Расчеты с подотчетными лицами	15	400	-415	0
Расчеты по налогам и сборам	371	9 854	8 474	1 751
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	965	3 766	-781	3 950
*ПАО Сбербанк	931		-274	657
*ООО «КБМ»		3 736	-544	3 192
*Прочие	34	67		101

5.2.13. По строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса отражены Резервы ежегодных отпусков 1 307 тыс. руб;

5.3. Корректировка данных отчетности 2021 года в связи с изменением учетной политики

5.3.1. В связи с применением с 01.01.2022 года ФСБУ 25/2018 года Аренда в учете отражены следующие изменения на 31.12.2021 года:

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	0	344 392	344 392
Отложенные налоговые активы	1180	9 742	68 878	78 620
Итого по разделу I	1100	11 542	413 270	424 812
БАЛАНС	1600	563 338	413 270	976 608
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(38 978)	-	(38 978)
Итого по разделу III	1300	(38 953)	-	(38 953)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	68 878	68 878
Прочие обязательства	1450	0	344 392	356 453
Итого по разделу IV	1400	586 768	413 270	1 000 038
БАЛАНС	1700	563 338	413 270	976 608



5.3.2 Состав отраженных Основных средств – на основании введенного ФСБУ 25/2018 отражены суммы ППА, без учета амортизации

Арендованное имущество	Тыс.руб
Аренда офиса Душинская 7	243
Земельный участок 77:04:0001019:9374	252 406
Земельный участок 77:04:0001019:9374(имущество)	91 743
Итого	344 392

5.4. Сведения об обременениях, гарантиях и поручителях.

5.4.1. Предприятию Предоставлена банковская гарантия ПАО Сбербанк по договору № 55368 от 29.10.2021 г на сумму 620 000 тыс. рублей, срок гарантии 09.06.2025 года Бенефициар Акционерное общество «Конструкторское бюро машиностроения» (адрес: 109316, город Москва, ул. Сосинская, дом.43, ИНН 7722307636) на приобретение земельного участка под цели строительства объекта жилой недвижимости «Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская д.43.

5.4.2. Обременения к кредитному договору ПАО «Сбербанк»:

Вид Предмета залога	Общая площадь, кв. м	Категория земель	Вид(ы) разрешенного использования	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Срок аренды	Дата регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Оценочная стоимость, валюта: Российский рубль	НДС	Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость, валюта: Российский рубль
Право аренды на Земельный участок	258.00	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка 77:04:0001019:9374 Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, ул Сосинская, з/у 43/2	Аренда	09.03.2021 на 48 месяцев, с даты государственной регистрации	09.03.2021	287 963 333.33	Без НДС	16.00	241 889 200.00

5.4.3 Поручители перед ПАО Сбербанк на сумму выданной кредитной линии



Полное наименование компании / ФИО индивидуального предпринимателя	ОГРН / ОГРНИП	Адрес (не заполняется для индивидуального предпринимателя)
Физическое лицо Анисимков Александр Александрович	666307224060	
Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг-С»	1217700467786	111024, город Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Лефортово, улица Душинская, дом 7, стр.1, этаж 2 пом.44
Общество с ограниченной ответственностью «Аспект»	1086671002934	620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 45
Общество с ограниченной ответственностью «НовэлСтрой»	1146670001202	620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 45, этаж/помещение 3/30
Залог доли в уставном капитале Общества - ООО «Холдинг-С»	9722008735	

6. Прочие сведения, события после отчетной даты:

6.1. Организацией планируется в 2023 году:

-продолжение строительства объекта «Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Сосинская, д.43»

- реализация объекта в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ

Прекращение деятельности организации не планируется.

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и возникшие в период между отчетной датой и датой утверждения бухгалтерской отчетности – не было.

6.2. Юридическим лицом («Связанной стороной»), которое способно оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный застройщик «Проект-С» на 31.12.2022 г. является

ООО «Холдинг-С» ИНН 9722008735, ОГРН 1217700467786, которое приобрело долю в размере 100 % уставного капитала по Договору купли-продажи от 22.10.2021 г. - номинальной стоимостью 25 тыс.руб.

Наименование	Местонахождение	ИНН	ОГРН	Доля в УК, Р	Доля в УК, %	Дата начала
ХОЛДИНГ-С, ООО	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, ул Душинская, д. 7, стр. 1, этаж 2, помещ. 44	9722008735	1217700467786	25 000	100,00	22.10.2021
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	7703603950	5067746107391	0	76% ООО «Холдинг-С»	22.10.2021
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД4 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	7703603950	5067746107391	0	20% ООО «Холдинг-С»	22.10.2021

Отчетность проаудирована
ООО «Аудиторская фирма
«Аудит и финансы»

Операции по связным сторонам:

Наименование	местонахождение	Доля	Вид операции
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	76% учредитель ООО «Холдинг-С»	Договор займа ЮД1-1-271021 от 27.01.2021 (под 12% годовых, возврат займа производится в срок до 31.12.2026г.), сумма займа – 380100 тыс.руб.
ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД4 ООО	109028, МОСКВА ГОРОД, ХОХЛОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 1	20% учредитель ООО «Холдинг-С»	Договор займа №ЮД4-3-200121 от 20.01.2021г. (под 12 % годовых, возврат займа и оплата процентов производится в срок до 31.12.2026г.), сумма займа – 167300 тыс.руб

6.3. Выплаты основному управленческому персоналу в 2022 году составили:

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	
Оплата труда за отчетный период	31 822
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	5 461
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	1 905
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	
Иные краткосрочные вознаграждения	-
Долгосрочные вознаграждения	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями/негосударственными пенсионными фондами, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-

6.4. Бенефициарные владельцы:

За 2022 г

ИНН	Наименование/ФИО
666307224060	Анисимков Александр Александрович – 50% пайщик учредителя ООО «Холдинг-С» ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО
667305831783	Козыренко Дмитрий Владимирович – 50% пайщик учредителя ООО «Холдинг-С» ВЕЛЕС ТРАСТ Д.У. Комбинированным ЗПИФ ЮД1 ООО

6.5. Непрерывность деятельности



В связи с продолжающимся ростом геополитической напряженности в 2022 году наблюдался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты по следующим основаниям.

По состоянию на 31.12.2022 г. Чистые активы Общества составляют (-) 174 188 тыс. руб. По результатам 2022 года получен убыток 135 235 тыс. руб. Отрицательные чистые активы и полученный убыток соответствуют специфике деятельности Организации – деятельность заказчика-застройщика многоквартирного дома (МКД). Убыток будет покрыт после сдачи МКД в эксплуатацию.

МКД планируется к сдаче в 2025 году., квартиры будут передаваться с 1 квартала 2025 года. На отчетную дату - 8 % квартир продано.

Продажи квартир соответствуют плану продаж, планируется продажа 100 % квартир на момент ввода МКД в эксплуатацию.

Цена 1 кв.м. жилых объектов 416, тыс. руб. сформирована, так чтобы покрыть убытки, рассчитаться с кредитами. Планируемая стоимость продаж жилых объектов – 7 043 млн. руб, планируемая стоимость строительства с учетом выкупа земли и затрат 2021 года 4 472 млн. Данные соответствуют проектной декларации.

Отклонений от плановых показателей в 2022 году не произошло.

6.6. Информация об экологической деятельности

ООО Специализированный застройщик «Проект-С» не является плательщиком за негативное воздействие на окружающую среду, так как не осуществляет деятельность, ведущую к ее загрязнению.

6.7. Характеристика текущей платежеспособности:

наличие денежных средств в кассе и на расчетных счетах соответствует данным бухгалтерского учета; просроченная дебиторская и кредиторская задолженность отсутствует; не погашенные в срок кредиты и займы отсутствуют; задолженность перед бюджетом отсутствует.

6.8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации в городе Москва и возможные отраслевые изменения на внешних рынках, геополитическая напряженность, введение санкционных ограничений со стороны ЕС и США напрямую не отразятся на деятельности Общества. Общество не осуществляет экспортно-импортной деятельности, в связи с этим не подвержено рискам изменения цен на природный газ на внешних рынках.

Умеренное влияние на деятельность Общества оказывает политическая и экономическая ситуация в стране и регионе присутствия. Снижение инвестиционной активности в стране и регионе за последние 2-3 года влияет на снижение темпов роста доходов по прочим видам деятельности. Общество предпринимает меры по минимизации указанных рисков поддерживая конкурентные



цены на услуги по прочей деятельности, положительный имидж Общества на рынке прочих услуг. При этом Общество не может гарантировать что действия, направленные на преодоление возникающих негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, так как описанные факторы находятся вне контроля Общества.

Общество не осуществляет внешнеэкономическую деятельность. Затраты, обязательства и доходы Общества номинированы в рублях.

6.8.1. Правовые риски

Общество, как и большинство российских организаций, подвержено действию правовых рисков. Проводимые в России реформы валютного регулирования, банковской, судебной, налоговой систем, корпоративного законодательства, законодательства о лицензировании и иных сфер регулирования, не могут не оказывать влияние на деятельность Общества.

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, его финансовое состояние и перспективы деятельности можно отнести следующие риски.

Управление юридическими рисками основано на оптимизации процесса юридического оформления документов и сопровождения деятельности Общества. Для минимизации правовых рисков любые бизнес-процессы Общества, подверженные рискам, проходят обязательную юридическую экспертизу. В случае внесения изменений в судебную практику по вопросам, связанным с деятельностью Общества, финансово-хозяйственная деятельность будет планироваться с учетом этих изменений.

Риски, связанные с изменением законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. При принятии решений об изменении налогового законодательства, ухудшающего показатели доходности бизнеса, Общество будет иметь возможность (при сохранении существующих нормативных актов, регулирующих формирование цен и тарифов) «переложить» в последующем дополнительно возникающие расходы на потребителей. Учитывая ежегодные аудиторские проверки, риск выявления налоговых нарушений, которые могут повлечь значительное ухудшение финансового состояния или прекращение деятельности Общества, невысок. В целях минимизации риска неправильного исчисления и/или уплаты налогов, обусловленного различной трактовкой норм законодательства, в Обществе ведется постоянная работа по совершенствованию расчета налоговой базы в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с учетом всех вносимых в него изменений.

6.8.2. Репутационные риски.

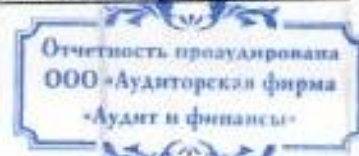
Для поддержания конкурентного преимущества Общество постоянно осуществляет мониторинг и пытается прогнозировать рынок предоставления услуг, а также постоянно ищет новые рынки предоставления услуг, новые методы строительства и отделки Объекта строительства.

6.8.3. Кредитные риски.

Общество контролирует соблюдение сроков возврата займов, предоставленных другим предприятиям, не практикует предоставление долгосрочных займов. Кредитные риски минимальны.

Риски хозяйственной деятельности организации

№ п/п	Виды рисков	Информация о рисках	
		Вид информации	Содержание информации
1.	Рыночные риски	<i>подверженность:</i>	Организация подвержена рискам падения спроса и цен на рынке предоставления услуг аренды
		<i>причина возникновения:</i>	Ухудшения экономической ситуации в стране и снижения деловой активности



		<i>концентрация:</i>	Риск сконцентрирован в основных сегментах покупателей, на которые ориентируется организация: Предприятия любой формы собственности, ИП
		<i>механизм управления:</i>	Гибкий подход при заключении договоров, предоставление рассрочек по оплате.
		<i>изменения по сравнению с предыдущим отчетным периодом:</i>	В предыдущем налоговом периоде риск имел место.
2.	Кредитные риски	<i>подверженность:</i>	Организация не подвержена кредитным рискам, т.к. не имеет задолженности по займам, выданным третьим лицам, и просроченной дебиторской задолженности
3.	Риски ликвидности	<i>подверженность:</i>	Организация не подвержена рискам ликвидности, т.к. не имеет задолженности по привлеченным займам.

6.8.4. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Под рисками для целей настоящего раздела Общество понимает вероятность наступления потенциального события под влиянием внутренних или внешних факторов, которое может оказать негативное воздействие на достижение определенных Обществом целей. Осознавая возможность наступления нижеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. Возможные финансовые и прочие риски, присущие всем видам предпринимательской деятельности:

*обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия);

*убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объектов недвижимости;

общезакономерные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т. ч. увеличение налогов);

*принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

*нарушение обязательств по перечислению денежных средств Покупателями;

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

7. Прочее

В бухгалтерском учете расходы по строительству отражены в составе вложений во внеоборотные активы, что является отступлением от действующих правил бухгалтерского учета (в частности ФСБУ 5/2019 «Запасы»). Причиной таких отступлений является, то, что программное обеспечение не может обеспечить выполнение всех требований данного ФСБУ и отражать затраты по строительству на счете 20 «Основное производство». В бухгалтерском балансе данные активы



отражены по строке «Заласы».

На отчетную дату Обществом проведена инвентаризация активов, расхождений с данными бухгалтерского учета не установлено.

На забалансовом счете 009 ЭС отражены денежные средства дольщиков, находящиеся на счетах эскроу на отчетную дату на общую сумму 402 138 тыс. руб.

Директор

20.03.2023 г.



Казанова А.И.

