



Ассоциация «Содружество»

ООО «Аудит-Проф»

ОГРН 1142311012106, ИНН 2311177188, КПП 230801001
г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 40, оф. 14, тел. (861) 292-05-72
www.audit-prof.com, E-mail: markova@audit-prof.com,
член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006083092

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСК"»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК» (ОГРН 1182375003293, 350087, Краснодарский край, город Краснодар, улица им. Евгении Жигуленко, дом 9, офис 160), 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 и 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 (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК» 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 22 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что по результатам 2022 г. на отчетную дату величина чистых активов Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК» меньше его уставного капитала (составляет отрицательную величину). Как отмечается в пункте 22 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данное обстоятельство указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

О. В. Маркова

Директор аудиторской организации,

руководитель аудита, по результатам которого

составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006070875)

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Проф»

(ООО «Аудит-Проф»),

ОГРН 1142311012106,

350051, Краснодарский кр., г. Краснодар,

ул. им. Дзержинского, дом 40, офис 14,

ОРНЗ 12006083092



«28» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСК"	по ОКПО	23816537		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2311251829		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ООО / Частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	350087, Краснодарский край, Краснодар, им. Евгении Жигуленко, дом 9, офис 160				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудит-Проф"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	2311177188		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1142311012106		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
7	Нематериальные активы	1110	2 223	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
8	Основные средства	1150	16 594	63	137
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
16	Финансовые вложения	1170	34 355	66 055	-
15	Отложенные налоговые активы	1180	12 100	1 037	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	486 553
	в том числе:				
	Возведение объектов долевого строительства	1191	-	-	486 553
	Итого по разделу I	1100	66 272	67 155	486 690
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6	Заласы	1210	396 685	4 048	59 269
	в том числе:				
	незавершенное строительство по договорам долевого участия		392 637	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	495	496	5 857
10	Дебиторская задолженность	1230	669 745	37 320	973 266
	в том числе:				
	по договорам долевого участия в строительстве		620 874	30 848	215 676
16	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21 700	20 000	-

23	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	229 336	3 983	2 695
	Прочие оборотные активы	1260	679	14	-
	Итого по разделу II	1200	1 318 640	65 862	1 041 077
	БАЛАНС	1600	1 383 913	133 017	1 527 767

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 000	402 109	402 109
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
25	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(468 582)	(434 222)	(179 803)
	Итого по разделу III	1300	(466 582)	(32 114)	222 306
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1410	770 175	54 207	-
15	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 610	13	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	22 262	-	1 065 648
	в том числе:				
	обязательства застройщика по строительству объектов недвижимости по договорам ДДУ	1451	5 537	-	-
	арендные обязательства	1452	16 725	-	-
	Итого по разделу IV	1400	797 047	54 220	1 065 648
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
14	Заемные средства	1510	33 588	78 471	4 502
11	Кредиторская задолженность	1520	415 827	31 714	232 853
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
20	Оценочные обязательства	1540	2 344	726	2 458
	Прочие обязательства	1550	601 689	-	-
	в том числе:				
	Обязательства застройщика по строительству объектов недвижимости по договорам ДДУ	1551	601 690	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 053 448	110 911	239 813
	БАЛАНС	1700	1 383 913	133 017	1 527 767



Дьяченко Руслан
Алексеевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСК"	ИНН	23816537		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	2311251829		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ООО / Частная	по ОКФС / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
12	Выручка	2110	8	132 317
	Себестоимость продаж	2120	-	(61 076)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8	71 241
	Коммерческие расходы	2210	-	-
13	Управленческие расходы	2220	(18 952)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(18 944)	71 241
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
12	Проценты к получению	2320	2 838	89
13	Проценты к уплате	2330	(18 669)	(2 451)
12	Прочие доходы	2340	6 639	182 317
13	Прочие расходы	2350	(12 690)	(506 647)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(40 826)	(255 451)
15	Налог на прибыль	2410	6 467	1 037
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
15	отложенный налог на прибыль	2412	6 467	1 037
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(34 359)	(254 414)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(34 359)	(254 414)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____ Дьяченко Руслан
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСК"		Коды
	Идентификационный номер налогоплательщика		0710004
	Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	31 12 2022
	Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	23816537
ООО	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16	ИНН
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	2311251829
			41.20
			12300 16
			384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	402 109	-	-	-	(179 803)	222 306
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(254 420)	(254 420)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(254 415)	(254 415)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Корректировочные операции межотчетного периода в связи с изменением учетной политики в связи с вступлением в силу ФСБУ 6 "Основные средства"	3228	+	-	-	+	-	(5)	(5)
---	------	---	---	---	---	---	-----	-----

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	402 109	-	-	-	(434 222)	(32 113)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(400 109)	-	-	-	(34 359)	(434 468)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(34 359)	(34 359)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(400 109)	-	-	X	-	(400 109)
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	2 000	-	-	-	(468 582)	(466 582)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	222 306	(254 415)	-	(32 109)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(5)	-	(5)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	222 306	(254 420)	-	(32 114)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(179 803)	(254 415)	1	(434 217)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(5)	-	(5)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(179 803)	(254 420)	1	(434 222)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	402 109	-	-	402 109
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	402 109	-	-	402 109

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(466 582)	(32 114)	222 307



Руководитель Дьяченко Руслан Алексеевич
(подпись) 7803003003 (идентификация подписи)

31 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КСК"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
ООО / **Частная**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
23816537		
2311251820		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	758	100 700
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	137	5 082
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступление взносов по договорам долевого участия в строительстве	4114	621	95 618
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(460 647)	(173 436)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(397 149)	(152 272)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 316)	(15 200)
процентов по долговым обязательствам	4123	(245)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(5 419)
прочие платежи	4129	(53 937)	(545)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(459 889)	(72 736)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	31 715	-
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	30 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 715	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(78 500)	(51 700)
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	(78 500)	(51 700)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(46 785)	(51 700)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	735 427	160 245
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	735 427	160 245
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 400)	(34 520)
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	(3 400)	(34 520)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	732 027	125 725
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	225 353	1 289
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 983	2 695
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	229 336	3 984
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____ Дьяченко Руслан
 Алексеевич
 (подпись) (информация подписи)

31 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту
о финансовых результатах за 2022 год
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «КСК»**

1. Общие сведения.

Полное наименование — Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КСК»

Сокращенное наименование ООО «СЗ «КСК»

Юридический адрес — 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Евгении Жигуленко 9, 2 этаж, офис 160

Государственная регистрация - Общество зарегистрировано ИФНС №4 по г. Краснодару 22.01.2018 г.

ОГРН 1182375003293

ИНН 2311251829

КПП – 231101001

Участники общества: Дьяченко Руслан Алексеевич – участник общества, с долей уставного капитала 50%, Басте Гисса Джанхотович с 13.10.2022 г. – участник общества, с долей уставного капитала 50%.

Директор Дьяченко Руслан Алексеевич согласно приказу № 1-к от 22.01.2018 г. о вступлении в должность директора.

Конечным бенефициаром общества является Дьяченко Руслан Алексеевич и Басте Гисса Джанхотович в равных долях.

Банковские реквизиты: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. МОСКВА, рас/счет 40702810703300003408, кор/счет 30101810145250000411, БИК 044525411

Средняя численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2022 составляет 10 человек и распределяется по отделам и службам:

Структурные Подразделение	Численность
Административно-управленческий отдел	3
Обособленное подразделение	7

Уставный капитал 2 000 000 руб.

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

Несопоставимости данных за отчетный и предшествующий ему годы, методов оценки и существенных статей бухгалтерской отчетности при формировании бухгалтерской отчетности допущено не было.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, отсутствовали.

2. Описание деятельности:

Основные виды деятельности: основным видом деятельности ООО «СЗ «КСК» в 2022 г.

являлась деятельность в области услуг заказчика при строительстве жилых и нежилых зданий и сооружений.

Саморегулируемая организация «Межрегиональный альянс строителей». Наличие у члена Ассоциации права выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии). Регистрационный номер в реестре членов – 118231141, Протокол Совета №562 от 06.02.2018г.

Для осуществления своей деятельности ООО «СЗ «КСК» арендует помещение:
- по адресу: г. Краснодар, ул. им. Евгения Жигуленко 9, 2 этаж, офис 160.

3. Проведение инвентаризации

Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация
Основные средства	31.12.2022
Материально-производственные запасы	31.12.2022
Денежные средства	31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2022
Резервы, расходы будущих периодов	31.12.2022

4. Основные элементы учетной политики

Предприятие ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций (фактов хозяйственной деятельности) путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета утверждается предприятием в соответствии с Приказом МФ РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению».

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом, в основе которого используется бухгалтерская программа «1С Предприятие 8».

Предприятием создается резерв по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга должником.

Организация создает резерв на предстоящие расходы на выполнение гарантийных обязательств перед участниками долевого строительства.

Сумма резерва на выполнение гарантийных обязательств перед участниками долевого строительства, не полностью использованная на конец отчетного периода, переносится на следующий год.

При бухгалтерском учете ФСБУ 5/2019 "Запасы" применяется начиная с отчетности за 2021 год.

Порядок отражения последствий изменения учетной политики в бухгалтерской отчетности: перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных

бухгалтерского учета) согласно п. 47 ФСБУ 5/2019 "Запасы", в связи с чем корректировки, связанные с указанным изменением учетной политики, отсутствуют.

Порядок оценки МПЗ: По фактической себестоимости (применяется счет 10).

Метод оценки списания МПЗ: По скользящей средней себестоимости.

Способ отражения расходов, относящихся ко всему строительному проекту: В случае, когда расходы относятся к строительству жилого микрорайона и в момент отражения в учете их нельзя отнести к какому-либо конкретному объекту строительства, рассчитывается пропорция как отношение проектной площади отдельного объекта к общей проектной площади всех объектов, относящихся к данному микрорайону.

Способ отражения затрат на создание инженерной инфраструктуры: аккумулируются затраты на отдельных субконто первого уровня к субсчету «Строительство объектов основных средств» счета 08. Распределяются они на стоимость тех объектов строительства, к которым относятся по пропорции: отношение общей площади (по проекту) каждого из указанных объектов к их суммарной общей проектной площади.

В составе целевого финансирования с отражением в бухгалтерской отчетности в составе прочих обязательств отражаются суммы взносов по зарегистрированным в установленном порядке договорам долевого участия в строительстве, по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию сумма расходов на строительство списывается за счет целевого финансирования. Признание доходов по обычным видам деятельности: выручка от оказания услуг заказчика-застройщика и экономия застройщика признается по окончании строительства.

Сумма превышения расходов на строительство над полученным финансированием признается прочими расходами.

Учет остатка средств целевого финансирования в бухгалтерском балансе (обязательства застройщика перед участниками целевого финансирования):

В разделе «Долгосрочные обязательства» (если срок сдачи объекта более 1 года) или «Краткосрочные обязательства» (если срок сдачи объекта менее или равен 1 году).

Определение финансового результата: Финансовый результат определяется в целом по объекту долевого строительства на дату ввода в эксплуатацию. Распределение себестоимости жилых и не жилых помещений осуществляется согласно справкам-расчетам исходя из прямых расходов, отнесенных непосредственно по литерам (СМР по строительству, списание НДС на расходы, строительные давальческие материалы, материальные расходы) и косвенных расходов (расходы на приобретение земельного участка, проектные работы, подключение к теплоснабжению, земельный налог, экспертизы и т.д.). Косвенные расходы распределяются пропорционально общей площади жилых и не жилых помещений по всем литерам.

5. Описание потенциально существенных рисков хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Финансовые и рыночные риски

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение организации	В графе «Влияние фактора» проставляется одно из следующих значений: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный). Например, при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	-	
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	
Изменение процентных ставок по банковским кредитам	+	
Изменение курса иностранных валют:	+	

- евро	+	эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на <u>реализуемые</u> товары, работы, услуги падает спрос, то есть эффект отрицательный. В таком случае зависимость обратная. « 0 » – фактор не влияет. Например, если организация не привлекает кредиты банков, то изменение процентных ставок по банковским кредитам не влияет на финансовое положение организации
- доллар США	+	
- другая:	0	

Кредитные риски

А. Раскрывается влияние последствий несвоевременного погашения предоставленных третьим лицам заемных средств.

Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений)	Предоставленные займы	Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги)	Сомнительная дебиторская задолженность	Выпущенные векселя	Предоставленные поручительства
Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц	+	-	-	-	-
Наличие просроченной задолженности	-	-	-	-	-
Наличие обеспечения:					
- залог	-	-	-	-	-
- поручительство	-	-	-	-	-
- зарплата (займы, предоставленные сотрудникам)	-	-	-	-	-
- другое:					
Наличие неплатежеспособных должников	-	-	-	-	-
Наличие недееспособных должников (физлиц)	-	-	-	-	-

Риски ликвидности

Приводятся данные об обязательствах организации в пользу третьих лиц

Виды обязательств/ Сроки погашения	Наличие обязательств, срок погашения которых:					
	Истек	До 1	1-3	3 месяца	1-3	Свыше

	(просроченные)	месяца	месяца	– 1 год	года	3 лет
Полученные кредиты					444 577	
из них с обеспечением					444 577	
Полученные займы				27 125	159 000	152 350
из них с обеспечением						
Кредиторская задолженность				415 827		
в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов						

Факторы	Наличие влияния Да +/- Нет	Последствия влияния (кратко)
1. Правовые риски	-	
Изменение валютного регулирования	-	Влияние отсутствует
Изменение таможенного регулирования		Влияние не значительно
Изменение налогового законодательства	+	Существенных изменений не предвидится
Другое:	-	
2. Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	-	Не предвидится
Изменение политической ситуации	-	Не предвидится
Возможные военные конфликты	-	Не предвидится
Введение чрезвычайного положения, забастовки	-	Не предвидится
Повышенная опасность стихийных бедствий	-	Не предвидится
Возможное прекращение или перебои в транспортном сообщении	-	Не предвидится
Другое:	-	Не предвидится
3. Репутационный риск		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	+	Руководство имеет опыт строительства жилых домов, репутационный риск минимален
Другое:	-	
4. Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	-	Деятельность связанных сторон стабильна
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	-	Риск минимален
Другое:	-	

6. Информация об отражении материально-производственных запасов

Начиная с отчетности за 2021 год, Общество применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Порядок отражения последствий изменения учетной политики в бухгалтерской отчетности: перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета) согласно п. 47 ФСБУ 5/2019 "Запасы", в связи с чем корректировки, связанные с указанным изменением учетной политики, отсутствуют.

С 2021 года согласно п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы" активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации либо используемые в течение периода не более 12 месяцев, для целей бухгалтерского учета считаются запасами.

В силу п. 3 ФСБУ 5/2019 данный стандарт применяется в отношении, в частности:

- затрат, понесенных на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (незавершенное производство) (подп. е) п. 3 ФСБУ 5/2019);

- объектов недвижимого имущества, приобретенных или созданных (находящихся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации (подп. ж) п. 3 ФСБУ 5/2019).

В составе запасов отражается остаток незавершенного строительства.

Изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не осуществлялись.

Балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода, сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период, балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге в разрезе видов запасов приведены в таблицах 4.1, 4.2 в Приложении к настоящим пояснениям.

Причины восстановления ранее созданного резерва под обесценение в 2022 г.: резерв под обесценения запасов не создавался, т.к. не выявлены признаки обесценения.

Способы расчета себестоимости запасов:

Вид МПЗ	Способ расчета себестоимости		
	по себестоимости каждой единицы	по средней себестоимости	способ ФИФО
сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты			+
инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка, тара и другие аналогичные объекты			+
готовая продукция	+		
товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации			+
готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи	+		
незавершенное производство	+		
объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации	+		
объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации	+		

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов:

Тыс. руб.

Вид запасов	Предварительная оплата на 31.12.2022	Задатки на 31.12.2022
сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты	132	0
инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка, тара и другие аналогичные объекты	0	0
готовая продукция	0	0
товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации	0	0
готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи	0	0
незавершенное производство	10 432	0
объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации	0	0
объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации	0	0

Балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода, сверка остатков запасов в разрезе фактической себестоимости и обесценения на начало и конец отчетного периода и движения запасов за отчетный период, балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге в разрезе видов запасов приведены в таблицах 4.1, 4.2 в Приложении к настоящим пояснениям.

7. Информация о нематериальных активах

Способ оценки нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства: исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче (стоимость активов, переданных или подлежащих передаче, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов).

Сроки полезного использования нематериальных активов определяются исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

Способ определения амортизации нематериальных активов: линейный.

Информация о первоначальной стоимости с учетом сумм начисленной амортизации, об убытках от обесценения на начало и конец отчетного года, о стоимости списания и поступления нематериальных активов, об иных случаях движения нематериальных активов, о суммах начисленной амортизации по нематериальным активам, о стоимости переоцененных нематериальных активов, а также фактической (первоначальной) стоимости, суммах дооценки и уценки таких нематериальных активов, о стоимости нематериальных активов, подверженных обесценению в отчетном году, а также признанном убытке от обесценения, о наименовании нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, о нематериальных активах, созданных самой организацией приведена в таблицах 1.1, 1.2, 1.3.

8. Информация об основных средствах

С 2022 г. Общество применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства". Изменения учетной политики в связи с данным обстоятельством заключаются в следующем:

- установлен лимит стоимости основных средств в размере 100 000 руб.;
- определен критерий существенности величины затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, в размере 20% от стоимости соответствующего объекта основных средств;
- установлен способ оценки основных средств после признания: по первоначальной стоимости;
- сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта. Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.

Способ отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства": согласно п. 49 ФСБУ 6/2020 "Основные средства":

- балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" таковыми не являются, списана в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль;
- произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) с отнесением на нераспределенную прибыль в результате пересчета накопленной амортизации, рассчитанной в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" исходя из первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Суммы корректировок, связанных с изменением учетной политики, по каждой статье бухгалтерской отчетности за каждый из представленных отчетных периодов, приведены в разделе «Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики» настоящих пояснений.

Следующая информация приведена в таблицах 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 в приложении к настоящим пояснениям:

- балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода;
- сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения);
- балансовая стоимость амортизируемых и не амортизируемых основных средств;
- результат от выбытия основных средств за отчетный период;
- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату;
- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату;
- балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату.

Способы оценки основных средств:

Группа основных средств	Способ оценки
Недвижимость	по первоначальной стоимости
Машины и оборудование	по первоначальной стоимости
Транспортные средства	по первоначальной стоимости
Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости

Элементы амортизации основных средств:

- срок полезного использования (пересматривается на отчетную дату исходя из периода, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды Обществу),
- ликвидационная стоимость (пересматривается на отчетную дату исходя из величины, которую Общество получило бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования),
- способ начисления амортизации (линейный, изменения способа амортизации отсутствуют).

Информация о результатах обесценения основных средств: резерв не создавался, т.к. признаки обесценения не выявлены.

9. Информация об учете аренды

С 2022 г. Общество применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Изменения учетной политики в связи с данным обстоятельством заключаются в следующем:

- Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.
- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации
- Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей
- Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с пунктом 15 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ежемесячно.
- Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.
- При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).
- Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды.
- В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды арендодатель признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

- Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.
- Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются арендодателем в качестве доходов периода, за который они начислены.
- Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты" в редакции 2014 года.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31.12.2022 г., а также в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Вместо ретроспективного пересчета Обществом (в роли арендатора) по каждому договору аренды одновременно признано на 31.12.2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль согласно п. 50 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". При этом стоимость права пользования активом принята равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

В части арендных операций последствия изменения учетной политики отсутствуют, ввиду чего корректировки, связанные с изменением учетной политики, не производились.

Существенная информация об арендованных объектах:

1) Аренда офиса (ФСБУ 25/2018 не применяется)

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, тыс. руб.	0
Основание и порядок расчета процентной ставки	-
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	отсутствуют
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, тыс. руб.	0
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	0
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	0
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	-
Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение Общества	-
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	0
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	-

2) Аренда земельных участков для строительства

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, тыс. руб.	567
Основание и порядок расчета процентной ставки	Ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	отсутствуют
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, тыс. руб.	0
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	0
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	0
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	-
Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение Общества	-
Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	0
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	-

Информация, подлежащая раскрытию в отношении соответствующих предмету аренды активов (основных средств) приведена в разделе «Информация об основных средствах».

Информация о договорах аренды, в отношении которых Обществом (в роли арендатора) не применяется ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды":

Характер договора аренды	Срок аренды не превышает 12 месяцев		Рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб.	
	Расходы за год	Будущие арендные платежи	Расходы за год	Будущие арендные платежи
Аренда земельных участков			1 734	17
Аренда офиса	60			

Существенная информация об переданных в аренду объектах: отсутствуют.

10. Информация о дебиторской задолженности

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности, просроченной дебиторской задолженности приведена в таблицах 5.1, 5.2.

11. Информация о кредиторской задолженности

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности, просроченной кредиторской задолженности приведена в таблицах 5.3, 5.4.

12. Информация о доходах организации

Объемы продаж продукции, товаров, работ, услуг по видам (отраслям) деятельности, выручка от которых составляет не менее 5% от общей суммы выручки:

Тыс. руб.

Вид деятельности	Объемы продаж
услуги застройщика	0
Реализация недвижимости	0

Состав прочих доходов:

Вид прочих доходов	Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	2 838
Прочие доходы	5
Восстановление резерва сомнительных долгов	6 634

Информация о выручке, полученной в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами: отсутствуют.

Прочие доходы организации за отчетный период, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков:

Вид доходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
бюджетные средства, направленные на финансирование расходов	0
не использованные на конец отчетного периода остатки средств целевого бюджетного финансирования	0
стоимость основных средств, полученных безвозмездно	0

13. Информация о расходах организации

Порядок признания коммерческих расходов: не обособляются.

Порядок признания управленческих расходов: в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 "Продажи".

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат, об изменении величины расходов, не имеющих отношения к исчислению себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг в отчетном году приведены в таблице 6 – применительно к расходам на содержание заказчика-застройщика.

Расходы, равные величине отчислений в связи с образованием в соответствии с правилами бухгалтерского учета резервов:

Вид отчислений	Сумма отчислений за 2022 г., тыс. руб.
Признанное оценочное обязательство на оплату отпусков работникам	1 617
Признанное оценочное обязательство по гарантийным обязательствам	0

Вид отчислений	Сумма отчислений за 2022 г., тыс. руб.
Отчисления в резерв сомнительных долгов	0

Состав прочих расходов:

Вид прочих расходов	Сумма, тыс. руб.
Проценты по полученным займам и кредитам	18 669
Расходы на услуги банков	2 147
Прочие расходы	10 344
Штрафы, пени	200

14. Информация о кредитах и займах полученных

Информация о наличии и изменении величины обязательств по займам (кредитам) приведена в таблице 5.3.

Информация о расходах по займам и кредитам:

Суммы процентов, подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов, тыс. руб.	0
Сроки погашения займов (кредитов)/долгосрочные	755 927 тыс. руб. – 2024-2029 г.
Сроки погашения займов (кредитов)/краткосрочные	27 125 тыс. руб. – 2022 г.
Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, тыс. руб.	0
Суммы включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, тыс. руб.	0
Суммы займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа, кредитного договора (в случае неисполнения или неполного исполнения займодавцем договора), тыс. руб.	0

Информация о выданных векселях: отсутствуют.

Информация о выпущенных и проданных облигациях: отсутствуют.

15. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Информация о расчетах по налогу на прибыль:

Временные разницы, возникшие в отчетном периоде	Тыс. руб. 32 334
Признанные (списанные) отложенные налоговые активы в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-
Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:	
Налоговая ставка	20%
Условный доход по налогу на прибыль	8 165

Постоянный налоговый расход	905
Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль	4 527

Изменения правил налогообложения: отсутствует.

Изменения применяемых налоговых ставок: отсутствует.

Иная информация, необходимая для понимания характера показателей, связанных с налогом на прибыль организаций: учет текущего налога на прибыль ведется балансовым методом с отражением отложенных и постоянных налоговых активов, и обязательств.

16. Информация о финансовых вложениях

Способы оценки финансовых вложений при их выбытии (по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений либо по средней первоначальной стоимости либо по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО):

Вид финансовых вложений	Способ оценки
государственные и муниципальные ценные бумаги	по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений
ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя)	
вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций	
предоставленные другим организациям займы	
депозитные вклады в кредитных организациях	
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования	

Информация о стоимости финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, разница между текущей рыночной стоимостью на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений, по которым определялась текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока обращения долговых ценных бумаг, о стоимости и видах ценных бумаг и иных финансовых вложений, обремененных залогом; о стоимости и видах выбывших ценных бумаг и иных финансовых вложений, переданных другим организациям или лицам (кроме продажи) приведена в таблицах 3.1, 3.2.

Данные о резерве под обесценение финансовых вложений: отсутствует.

17. Информация об изменении оценочных значений

Информация об изменении оценочного значения:

Оценочное значение	Изменение за отчетный период	Остаток на конец отчетного периода
Резерв по сомнительным долгам	(6 634)	0
Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	0	0
Сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов	-	-

Оценочное значение	Изменение за отчетный период	Остаток на конец отчетного периода
Оценочное обязательство по оплате отпусков работников	1 617	2 160
Оценочное обязательство по гарантийным обязательствам	0	182

Случаи, когда оценить влияние изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды невозможно: отсутствуют.

18. Информация об исправлении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Информация о существенных ошибках предшествующих отчетных периодов: отсутствуют.

19. Информация по договорам долевого участия в строительстве

Раскрытие информации по договорам долевого строительства:

- обязательства участников договора по внесению денежных средств по состоянию на 31.12.2022 г. составляют сумму **620 874 тыс. руб.**

- обязательства застройщика перед участниками договора по передаче прав после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию отсутствуют, т.к. деятельность по возведению жилого дома в начальной стадии;

- обязательства застройщика перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства отсутствуют;

- задолженность по кредитам и займам, с учетом начисленных процентов, привлеченным для долевого строительства – **803 763 тыс. руб.;**

- активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залога, - права на возводимые объекты строительства (ЖК Яблоневый литер 4, залоговая стоимость 1 911 784 тыс. руб.).

20. Информация об оценочных и условных обязательствах

Оценочные обязательства, признанные в бухгалтерском учете:

<i>Перед работниками по оплате отпусков</i>	
характер обязательства	Величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности
ожидаемый срок его исполнения	2023 год
неопределенности, существующие в отношении срока исполнения	Отсутствие точной даты
неопределенности, существующие в отношении величины	Постоянное изменение величины среднего заработка
увеличение величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости за отчетный период (проценты)	-
ожидаемые суммы встречных требований или суммы требований к третьим лицам в возмещение расходов,	-

которые организация понесет при исполнении обязательств, а также активы, признанные по таким требованиям	
<i>Нарушения законодательства, влекущие наложение штрафов - отсутствуют</i>	
<i>Участие в судебном разбирательстве с высокой вероятностью проигрыша - отсутствуют</i>	
<i>Перед работниками по выплатам (по итогам года, по выслуге лет и т.п.) - отсутствуют</i>	
<i>По убыточным договорам - отсутствуют</i>	
<i>По гарантийному обслуживанию</i>	
характер обязательства	Величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности
ожидаемый срок его исполнения	2026 год
неопределенности, существующие в отношении срока исполнения	Отсутствие точной даты
неопределенности, существующие в отношении величины	Величину расходов на устранение недостатков невозможно определить
увеличение величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости за отчетный период (проценты)	-
ожидаемые суммы встречных требований или суммы требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства, а также активы, признанные по таким требованиям	Предъявление претензий подрядчикам, суммы оценить невозможно

Информация о величине, по которой оценочное обязательство отражено в бухгалтерском балансе организации, на начало и конец отчетного периода; сумме оценочного обязательства, признанной в отчетном периоде; сумме оценочного обязательства, списанной в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности в отчетном периоде; списанной в отчетном периоде сумме оценочного обязательства в связи с ее избыточностью или прекращением выполнения условий признания оценочного обязательства приведена в таблице 7.

Информация о наличии у организации условных обязательств:

<i>Условное обязательство</i>	<i>Наличие (Да/Нет)</i>
выданные организацией гарантии в отношении проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг	Да
наличие судебных разбирательств, не завершённых на отчетную дату	Нет
разногласия с налоговыми органами по вопросу уплаты платежей в бюджет	Нет
признание дебитора банкротом	Нет
продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации	Нет
заккрытие подразделений организации или перемещение в другой регион	Нет
выданные организацией до отчетной даты гарантии, поручительства или иные виды обеспечения обязательств в пользу третьих лиц	Нет
обязательства в области охраны окружающей среды	Нет

Информация по каждому из имеющихся у организации условных обязательств:

характер условного обязательства	Гарантийные обязательства в
----------------------------------	-----------------------------

	отношении простроенных многоквартирных жилых домов
оценочное значение или диапазон оценочных значений	Предполагаются возможные расходы в размере не более 182 тыс. руб.
неопределенности, существующие в отношении срока исполнения	Гарантийный срок – 5 лет
неопределенности, существующие в отношении величины	Стоимость ремонта в случае претензии по качеству строительства не известна
ожидаемые суммы встречных требований или суммы требований к третьим лицам в возмещение расходов, которые организация понесет при исполнении обязательства	В размере понесенных затрат

21. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны в отчетном периоде:

Дьяченко Руслан Алексеевич - директор, участник общества с долей в уставном капитале 50%,

БАСТЕ ГИССА ДЖАНХОТОВИЧ - участник общества с долей в уставном капитале 50%,

ООО "ПАТРИОТ-К" - доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%,

ООО "КСК-ИНВЕСТ"- доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%,

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРУЖБА" - доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%,

ООО СЗ «ПРОСТОРЫ КРЫМА» - доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%,

ООО «АРВ-Инвест» -доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%,

ООО «СЗ «ПОБЕДА» - доля в уставном капитале Дьяченко Руслана Алексеевича составляет 100%.

Информация о совершенных операциях за отчетный период:

Информация о предоставленных займах связанным сторонам:

Наименование	Остаток на 31.12.2022	Погашено	Предоставлено/Начислено	Тыс. руб.	
				Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Дьяченко Р. А., основной долг	30 000	30 000	0	0	2023 г.
Дьяченко Р. А., проценты	74,7	1 715	1 661	21	2023 г.
ООО «АРВ-Инвест» основной долг	0	78 500	78 500	0	2024 г.
ООО «АРВ-Инвест» проценты	0	866	866	0	2024 г.
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВ	1 700			1 700	

АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРУЖБА" основной долг					2023 г.
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВ АННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДРУЖБА" проценты	5		110	115	2023 г.

Информация о полученных заемных средствах от Дьяченко Р. А.:

Показатель	Остаток на 01.01.2022	Погашено	Получено/ Начислено	Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Основной долг/кратк	12 825	0	0	12 825	2022 г.
Проценты	359	0	769	1 128	2022 г.
Основной долг/долгоср	0	0	105 000	105 000	2024-2029 г.
Проценты	0	0	1 746	1 746	2024-2029 г.

Информация о полученных заемных средствах от ООО «АРВ-Инвест»:

Показатель	Остаток на 01.01.2022	Погашено	Получено/ Начислено	Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Основной долг/кратк	45 000	45 000	0	0	2022 г.
Проценты	1 204	0	1 883	3 087	2022 г.
Основной долг/долг	54 000	33 500	30 850	51 350	2023 г.
Проценты	207	865	2 846	2 188	2023 г.

Информация о полученных заемных средствах от ООО «СЗ «Победа»:

Показатель	Остаток на 01.01.2022	Погашено	Получено/ Начислено	Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Основной долг/кратк	1 600	0	0	1 600	2022 г.
Проценты	148	0	88	236	2022 г.

Информация о полученных заемных средствах от БАСТЕ Г. Д.:

Показатель	Остаток на 01.01.2022	Погашено	Получено/ Начислено	Остаток на 31.12.2022	Срок погашения
Основной долг/кратк	0	0	100 000	100 000	2025 г.
Проценты	0	0	2 658	3 658	2022 г.

Условия и форма осуществления (завершения) расчетов по операциям

Денежными
средствами

Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0
Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу:

Вид вознаграждений	Сумма, тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	
Оплата труда за отчетный период	6 000
Начисленные на заработную плату налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	1 762
Оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде	0
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи	0
Долгосрочные вознаграждения	
вознаграждения по окончании трудовой деятельности (по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии)	0
вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	0
иные долгосрочные вознаграждения	0

22. События после отчетной даты. Непрерывность деятельности

Деятельность, осуществляемая организацией, не включена в перечень пострадавших от коронавирусной инфекции COVID-19.

В 2022 году деятельность Общества не приостанавливалась.

В 2022 году организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (дезинфекция рабочих помещений, регулярное измерение температуры, использование оборудования для обеззараживания воздуха, и другие меры, рекомендованные Роспотребнадзором для работодателей по профилактике коронавирусной инфекции на рабочих местах).

Инвентаризация активов и обязательств была проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности Общество не имеет просроченных обязательств.

Обязательства общества перед поставщиками являются краткосрочными.

Простой в использовании основных средств места не имели.

Существенное сокращение штата в 2022 году место не имело.

Руководство уверено в том, что ООО «СЗ «КСК» будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильный спрос на продукцию общества и основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

В связи с недружественными и противоречащими международному праву действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций, связанными с введением ограничительных мер в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, в целях защиты национальных интересов Российской Федерации и в соответствии с федеральными законами от 30 декабря 2006 г. № 281-ФЗ "О специальных экономических мерах и принудительных мерах", от 28 декабря 2010 г. № 390-ФЗ "О безопасности" и от 4 июня 2018 г. № 127-ФЗ "О мерах воздействия (противодействия) на недружественные действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных государств" был принят Указ президента РФ от 28.02.2022 г. № 79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями США и примкнувшим к ним иностранных государств и международных организаций».

22.02.2022 г. подписаны Федеральный закон от 22.02.2022 г. №15-ФЗ «О ратификации Договора о дружбе, сотрудничестве и взаимной помощи между Российской Федерацией и Донецкой Народной Республикой» и Федеральный закон от 22.02.2022 г. №16-ФЗ «О ратификации Договора о дружбе, сотрудничестве и взаимной помощи между Российской Федерацией и Луганской Народной Республикой».

Основным видом деятельности общества является строительство жилых и нежилых зданий, зависимость с указанными событиями отсутствует. В период указанных событий общество не приостанавливает деятельность.

Величина чистых активов Общества по результатам 2022 г. составляет отрицательную величину, что свидетельствует о наличии неопределенности в отношении применимости допущения непрерывности его деятельности. Однако намерения руководства и единственного участника ликвидировать Общество отсутствуют, программа деятельности Общества предусматривает систематический рост прибыли с последующим получением результатов, приводящих к превышению чистых активов над величиной уставного капитала.

Руководство ООО «СЗ «КСК» уверено в том, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

23. Информация о формировании отчета о движении денежных средств

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Тыс. руб.

Вид денежных средств и денежных эквивалентов	Сумма по состоянию на 31.12.2022 г.
Наличные денежные средства в кассе	0
Денежные средства на расчетном счете	312
Специальные счета в банках (аккредитивы)	229 024
Краткосрочные депозиты (на срок не более 3 месяцев)	0
Итого денежных средств и денежных эквивалентов	229 336

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса:

Дата	Увязка
На 31.12.2020 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4450 графы 4 отчета о движении денежных средств
На 31.12.2021 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4500 графы 4 отчета о движении денежных средств

На 31.12.2022 г.	Стр. 1250 бухгалтерского баланса = стр. 4500 графы 3 отчета о движении денежных средств
------------------	---

В состав денежных эквивалентов включаются:

- вклады "до востребования"
- краткосрочные банковские депозиты (на срок не более 3 месяцев)

Особенности классификации денежных потоков:

- поступления целевого финансирования по договорам долевого участия в строительстве отражаются обособленно в составе денежных потоков от текущих операций;
- платежи поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством по договорам долевого участия, отражаются в составе денежных потоков от текущих операций.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в следующих случаях:

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- возвраты платежей.

Имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства:

Суммы открытых, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков)	-
Величина денежных средств, которые могут быть получены на условиях овердрафта	-
Полученные поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием суммы денежных средств, которые может привлечь организация	-
Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения	-

Имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией: отсутствуют.

24. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности и их последствиях: отсутствуют.

25. Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				

АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	56	7	63
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(434 217)	(5)	(434 222)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	13	13

Директор
ООО «СЗ «КСК»

31 марта 2023 года



Р.А. Дьяченко

Приложения

Таблица 1.1 Наличие и движение нематериальных активов

Таблица 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Таблица 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Таблица 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Таблица 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов форма

Таблица 2.1. Наличие и движение основных средств

Таблица 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Таблица 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Таблица 2.4. Иное использование основных средств форма

Таблица 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Таблица 3.2. Иное использование финансовых вложений

Таблица 4.1. «Наличие и движение запасов»

Таблица 4.2. «Запасы в залоге»

Таблица 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Таблица 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Таблица 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Таблица 5.4. Просроченная кредиторская задолженность форма

Таблица 6. Затраты на производство

Таблица 7. Оценочные обязательства

Таблица 8. Обеспечения обязательств

Таблица 9. Государственная помощь

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценки		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	215	-	-	(5)	-	-	215	(5)
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	215	-	-	(5)	-	-	215	(5)
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не дающих положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	2 228	-	(215)	2 013
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	215	-	(215)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
Исключительное право на проект ландшафтного дизайна	5182	за 2022г.	-	1 942	-	-	1 942
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак ЖСК "ЯБЛОНЕВЫЙ"	5183	за 2022г.	-	72	-	-	72
	5193	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

«КСК Дьяченко Руслан
 Александрович»
 (печатная форма подписи)

31 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	отписано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п., основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	17 359	-	(17 359)	-
Зу № 009520 от 05.04.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1245	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Зу № 009521 от 05.04.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1247	5241	за 2022г.	-	1 383	-	(1 383)	-
Зу № 009522 от 05.04.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1247	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009551 от 10.06.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1781	5242	за 2022г.	-	766	-	(766)	-
Зу № 009552 от 10.06.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1781	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009553 от 10.06.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1781	5243	за 2022г.	-	756	-	(756)	-
Зу № 009554 от 10.06.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1781	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009572 от 29.07.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1837	5244	за 2022г.	-	896	-	(896)	-
Зу № 009555 от 08.07.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1775	5245	за 2022г.	-	191	-	(191)	-
Зу № 009593 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1850	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009594 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1850	5246	за 2022г.	-	68	-	(68)	-
Зу № 009595 от 30.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1839	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009596 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1843	5247	за 2022г.	-	202	-	(202)	-
Зу № 009597 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1843	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009598 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1847	5248	за 2022г.	-	1 764	-	(1 764)	-
Зу № 009599 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1847	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009599 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1844	5249	за 2022г.	-	1 999	-	(1 999)	-
Зу № 009599 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1844	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009579 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1840		за 2022г.	-	51	-	(51)	-
Зу № 009579 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1840		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009579 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1841		за 2022г.	-	19	-	(19)	-
Зу № 009579 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1841		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009577 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1842		за 2022г.	-	386	-	(386)	-
Зу № 009577 от 02.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1842		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009575 от 01.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1787		за 2022г.	-	1 029	-	(1 029)	-
Зу № 009575 от 01.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1787		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зу № 009589 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1846		за 2022г.	-	6 569	-	(6 569)	-
Зу № 009589 от 15.08.2022г. кадастровый номер 01-08-0512001-1846		за 2021г.	-	1 211	-	(1 211)	-
		за 2022г.	-	19	-	(19)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, реконструкции, расширения, реконструкции - всего	5260		
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5261		
в том числе:	5270		
	5271		

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	17 358	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 113	485	465
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в прошлом государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, пороченные на консервацию	5285	-	-	-
Иные используемые основные средства (здания и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) Дьяченко Руслан Александрович

31 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Наличие и движения финансовых вложений												
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступила	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая дивиденды первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	66 055	-	78 500	(110 200)	-	2 838	-	34 355	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	66 055	-	-	89	-	66 055	-	-
в том числе:												
Права требования	5302	за 2022г.	34 355	-	-	-	-	-	-	34 355	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	34 355	-	-	-	-	34 355	-	-
Предоставленные займы	5303	за 2022г.	31 700	-	78 500	(110 200)	-	2 527	-	-	-	-
	5313	за 2021г.	-	-	31 700	-	-	79	-	31 700	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	20 000	-	1 700	-	-	-	-	21 700	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	20 000	-	-	-	-	20 000	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5305	за 2022г.	20 000	-	1 700	-	-	310	-	21 700	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	20 000	-	-	9	-	20 000	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	86 055	-	80 200	(110 200)	-	2 838	-	86 055	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	86 055	-	-	89	-	86 055	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Дьяченко Руслан
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

4.2. Запасы в запоре

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оприходованные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в запоре по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	199 026	-	-
Залог прав на строящийся объект в составе незавершенного производства (незавершенного строительства по ДДУ в составе запасов)	5446	199 026	-	-



Руководитель _____
 Дьяченко Руслан
 Алексеевич
 (подпись)

31 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			уменьше- но условиями договора	увеличе- на по размеру по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	применяются проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ния	списание на финансовый результат	возник- новение резерва	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	уменьше- но условиями договора	увеличе- на по размеру по сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Риски с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	43 954	(6 634)	649 683	-	(23 863)	-	(6 634)	-	-	669 748	-
в том числе:	5530	за 2021г.	1 168 997	(105 740)	9 741	-	(1 135 357)	-	(179 473)	-	574	43 954	(6 634)
Риски с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	217	-	10	-	(195)	-	-	-	-	32	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	435	-	217	-	(435)	-	(76 531)	-	-	217	-
	5512	за 2022г.	6 249	(5 000)	41 989	-	(6 004)	-	(5 000)	-	-	42 234	-
	5532	за 2021г.	919 205	(5 327)	1 255	-	(914 210)	-	-	-	-	6 249	(5 000)
	5513	за 2022г.	37 486	(1 634)	607 684	-	(17 684)	-	(1 634)	-	2	627 479	-
Прочая	5533	за 2021г.	249 357	(190 414)	8 269	-	(220 711)	-	(179 473)	-	574	37 486	(1 634)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	43 954	(6 634)	649 683	-	(23 863)	-	(6 634)	-	2	669 748	-
	5520	за 2021г.	1 168 997	(150 740)	9 741	-	(1 135 357)	-	(179 473)	-	574	43 954	(6 634)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	6 634	-	195 740	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	5 000	-	5 327	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочие	5543	-	-	1 634	-	190 414	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Увеличение за период			перевод из периода из кредитной в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредитную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	привлеченная ссуда, штрафы и иные издержки	погашено			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	54 207	750 333	-	(34 366)	-	-	770 175
в том числе:									
кредиты	5571	за 2021г.	-	54 207	-	-	-	-	54 207
	5552	за 2022г.	-	444 577	-	-	-	-	444 577
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	54 030	230 650	-	(33 500)	-	-	311 340
прочая	5573	за 2021г.	-	54 000	-	-	-	-	54 000
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредитам и займам	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	207	14 906	-	(885)	-	-	14 248
	5575	за 2021г.	-	207	-	-	-	-	207
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	110 185	403 053	3 963	(68 656)	-	-	449 415
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	29 275	403 080	38	(16 705)	-	-	415 689
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2021г.	112 664	3 567	-	(87 531)	-	-	29 275
займы полученные	5562	за 2022г.	-	496	-	(117 087)	-	-	-
	5582	за 2021г.	117 553	(162)	-	(2 260)	-	-	115 131
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 280	1 343	162	(1 236)	-	-	2 260
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	78 678	-	3 763	(49 511)	-	-	32 930
	5585	за 2021г.	4 502	106 245	2 244	(34 520)	-	-	78 471
прочая	5566	за 2022г.	179	137	-	(179)	-	-	137
	5586	за 2021г.	1 733	9 668	-	(11 222)	-	-	179
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	164 392	1 153 386	3 963	(103 021)	-	-	1 210 590
	5570	за 2021г.	237 357	175 466	2 244	(251 595)	-	-	164 392

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Дьяченко Руслан
 Алексеевич

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 484	76
Расходы на оплату труда	5620	9 288	10 981
Отчисления на социальные нужды	5630	1 543	1 984
Амортизация	5640	26	82
Прочие затраты	5650	5 612	9 051
Итого по элементам	5660	18 951	22 174
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	30 902
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	18 951	61 076

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



Руководитель Дриченко Руслан
(подпись) Алексеевич
(подпись) Алексеевич (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	570 069	-	-
в том числе:				
Денежные средства, полученные от участников долевого строительства на счета эскроу	5801	570 069	-	-
Выданные - всего	5810	1 911 784	-	-
в том числе:				
займы, объекты незавершенного строительства, вложенные в земельный участок, по закладной стоимости	5811	1 911 784	-	-



Руководитель Дьяченко Руслан Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

