

**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	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5101 5111	за 2022г. 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.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:			5121		-		-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	261 017	457 037	-	-	718 053
	5250	за 2021г.	28 221	232 795	-	-	261 017
в том числе: Васильково ЖК "Васильки" I этап (КСК-39)	5241	за 2022г.	3 223	41 108	-	-	44 331
	5251	за 2021г.	-	3 223	-	-	3 223
Васильково ЖК "Васильки" II этап (КСК-39)	5242	за 2022г.	250 969	403 258	-	-	654 227
	5252	за 2021г.	28 221	222 748	-	-	250 969
Васильково ЖК "Васильки" III этап (КСК-39)	5243	за 2022г.	6 825	11 140	-	-	17 965
	5253	за 2021г.	-	6 825	-	-	6 825
Васильково ЖК "Васильки" общие затраты (КСК-39)	5244	за 2022г.	-	1 530	-	-	1 530
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-
	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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	37 404	37 404	37 404
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Нестеренко Ольга
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 июля 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	первоначальная стоимость					накопленная корректура
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	117	(117)	-	-	-	-	-

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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



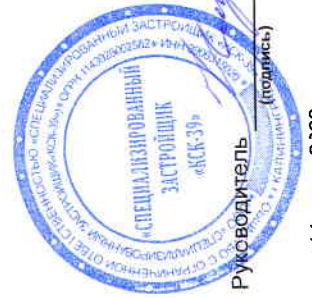
**Нестеренко Ольга
Александровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

14 июля 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Нестеренко Ольга
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

14 июля 2023 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	321 579	450 991	-	(10 500)	-	-	762 071	
	5571	за 2021г.	28 800	293 629	-	(850)	-	-	321 579	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	204 329	369 421	-	-	-	-	573 751	
	5572	за 2021г.	-	204 329	-	-	-	-	204 329	
займы	5553	за 2022г.	117 250	81 570	-	(10 500)	-	-	188 320	
	5573	за 2021г.	28 800	89 300	-	(850)	-	-	117 250	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	21 799	81 583	53	(16 747)	-	-	86 692	
	5580	за 2021г.	10 510	16 355	9	(5 364)	290	-	21 799	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	21 799	81 448	2	(16 696)	-	-	86 557	
	5581	за 2021г.	10 510	16 355	-	(5 356)	290	-	21 799	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	41	-	-	-	-	41	
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	8	(8)	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	51	(51)	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	1	(1)	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	94	-	-	-	-	94	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	343 378	532 574	53	(27 247)	X	X	848 763	
	5570	за 2021г.	39 310	309 984	9	(6 214)	X	X	343 378	

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	-	-	-



Нестеренко Ольга
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

14 июля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	158 624	91 313
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Расходы на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	158 624	91 313
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	-	850
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	158 624	92 163

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



**Нестеренко Ольга
Александровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

14 июля 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	542 941	366 532	-
в том числе:				
Средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу	5801	542 941	366 532	-
Выданные - всего	5810	82 541	82 541	45 137
в том числе:				
Обеспечение обязательств по кредитному договору	5811	45 137	45 137	-
Обеспечение за права и обязательства по договору уступки	5812	37 404	37 404	-



**Нестеренко Ольга
Александровна**
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

14 июля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КСК-39»»
ЗА 2022 ГОД**

Содержание

1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	3
2.	СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1.	Краткая характеристика деятельности.....	4
2.2.	Основные показатели деятельности Общества в динамике.....	5
2.2.1.	Финансовые показатели деятельности Общества	5
I.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ	5
1.	ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ	6
2.	ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	6
II.	ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ	7
	ОТЧЕТНОСТИ	7
II.1.	Пояснения к активу бухгалтерского баланса.....	8
II.2.	Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса	8
II.3.	Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса.....	8
II.4.	Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса	9
II.5.	Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса	9
II.6.	Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса	9
II.7.	Займы и кредиты.....	9
II.8.	Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса	11
III.	ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ	12
	РЕЗУЛЬТАТАХ.....	12
IV.	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)	12
V.	СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	13
VI.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	14
VII.	ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....	14
VIII.	СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	14
IX.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
X.	ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ ..	15
XI.	ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	16
XII.	ИТОГИ И РАЗВИТИЕ	17
	ХОД РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ЖК «ВАСИЛЬКИ»:.....	17
XIII.	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА.....	18
	ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ	
	ФЕДЕРАЦИИ.....	18

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1.1 Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КСК-39»
- 1.2 Сокращенное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «КСК-39»
- 1.3 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
- 1.4 Юридический адрес: Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, ХХІІ ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.5 Почтовый адрес: 236029, Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, дом 2, ХХІІ ИЗ ЛИТЕРА А
- 1.6 ИНН: 3906315020
- 1.7 ОГРН: 1143926002582
- 1.8 Дата государственной регистрации: 29.01.2014
- 1.9 Основные виды деятельности Общества: 41.20 строительство объектов жилой недвижимости
- 1.10 Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года: 1 чел.
- 1.11 Уставный капитал Общества на конец отчетного года: 10 тыс. руб.
- 1.12 Аудитор Общества: ООО «Финансовая Гармония»
- 1.13 Органы управления Общества: единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КСК-39» в соответствии с приказом №3 от 29.07.2020 г. Нестеренко О. А.

Выплаты в виде дивидендов и (или) иного вида вознаграждения в 2021 г. в адрес основного управленческого персонала не осуществлялись. В 2022 г. были произведены выплаты в адрес управленческого в виде оплаты труда в размере 1 302 тыс. руб.*

* В соответствии с пунктом 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

1.14 Главный бухгалтер

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию, согласно договору аутсорсинга № 01102020/КСК-39 от 01.10.2020 г. с ООО «КРАФТ» (ИНН 3916501113). Стоимость услуг за 2021 г. составила 50 000 руб./мес., в 2022 г. стоимость - 300 000 руб./месяц.

1.15 Режим налогообложения: УСН 6%

1.16 Статус общества

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.
К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «Васильки».

Объект - Комплекс многоквартирных домов со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками в Калининградской обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ».

Проект включает в себя 3 жилых 9-ти этажных дома на 527 квартир.

Жилой дом № 1 – 83 квартиры (I этап);
Жилой дом № 2 – 287 квартир (II этап);
Жилой дом № 3 – 157 квартир (III этап).

ЖК «ВАСИЛЬКИ» расположен в Калининградской обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ».

Застройку осуществляет ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» на земельном участке, находящийся в собственности Калининградской обл., на основании договора аренды.

Таблица 1
Характеристики земельного участка:

Наименование	Участок
Кадастровый номер	39:03:030105:524
Площадь	22 043 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	44 859 268,00 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор ипотеки (залога) № 55/8626/0003/2/1/089-И от 20.04.2021 ПАО Сбербанк

2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике

2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «ВАСИЛЬКИ». За отчетный период организация получила доходы в виде процентов от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах в размере 271 тыс. руб. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялся с привлечением кредитной линии в ПАО «СБЕРБАНК» и получением займов от контрагентов.

I. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями по Бухгалтерскому учету, Учетной политикой и действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена обслуживающей организацией, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Основанием для внесения изменений в ранее предоставленную отчетность послужило исправление методологической ошибки по определению вида актива и исправления ошибки, связанную со способом перехода к новым требованиям учетной политики, для сопоставимости данных с предыдущими периодами.

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
2020 год					
Основные средства	1150	28 221	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	28 221	
Дебиторская задолженность	1230	4 797	1230	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	4 797	
Запасы	1240	5 316	1240	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	5 316	

2021 год					
Основные средства	1150	261 017	1150	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	261 017	
Запасы	1210	20 694	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	20 694	
Дебиторская задолженность	1230	454 132	1230	0	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		392 214		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	61 918	
Доходы будущих периодов	1530	392 214	1530	0	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	736 462	1600	736 462	Изменение Учетной политики
Прочие доходы	2340	21	2340	81	Исправление счетной ошибки
Чистая прибыль (убыток)	2400	6	2400	65	
2022 год					
Основные средства	1150	716 276	1150	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	718 053	
Запасы	1210	46 334	1210	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	44 556	
Дебиторская задолженность	1230	71 424	1230	0	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	71 024	
Валюта баланса	1600	850 242	1600	849 841	Исправление счетной ошибки

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена во все адреса, в которые ранее была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Внесены изменения в Учетную политику Общества с 2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке.

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, стр. 6 из 18

устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

Сырье, материалы и тому подобные активы, используемые для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Запасы, предназначенные для строительства инвестиционного объекта». Способ отражения ретроспективно.

При возникновении дебиторской задолженности для исполнения строительства инвестиционного объекта (целевое использование) дебиторская задолженность отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» с отражением отдельной строкой «Дебиторская задолженность, связанная со строительством инвестиционного объекта».

Дебиторская задолженность, возникшая по прочим операциям, отражается в разделе II «Оборотные активы» по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). Способ перехода выбран ретроспективный.

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

II. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом МФ РФ от 06.07.1999. № 43н по форме, утв. Приказом МФ РФ от 02.07.2010 № 66н.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее десяти процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

II.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 849 841 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 833 633 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 16 208 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 344 248 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 343 629 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 619 тыс. руб.

II.2. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражается информация о прочих активах со сроком обращения, превышающим 12 месяцев.

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по ФИФО.

Для основной массы запасов фактическая себестоимость будет представлять собой суммы расходов, направленные на приобретение активов, их доставку, доведение до состояния, пригодного к использованию

В составе внеоборотных активов (раздел I) наибольший удельный вес имеют статьи:

- По состоянию на 31.12.2021 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 343 629 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 261 017 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 20 694 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 61 918 тыс. руб.
- По состоянию на 31.12.2022 г. «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 833 633 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 718 053 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 44 556 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 71 024 тыс. руб.

II.3. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 619 тыс. руб., отраженные по строке 1250 бухгалтерского баланса «Денежные средства».

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 16 208 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 16 208 тыс. руб. Из них 16 000 тыс. руб. размещены на специальных счетах (депозит) кредитной организации.

II.4. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 869 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 321 579 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 21 799 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 1 079 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 762 071 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 86 692 тыс. руб.

II.5. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетные даты 31.12.2021г., 31.12.2022 г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 бухгалтерского баланса).

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 6 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль - 209 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	859
Чистая прибыль 2022г.	209
Итого	1 069

II.6. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные кредиты и займы от кредитной организации и контрагентов на сумму 762 071 тыс. руб., в т.ч. заемные средства, представленные кредитными организациями, составили 474 361 тыс. руб., займы, предоставленные сторонними организациями, составили 115 590 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «ВАСИЛЬКИ». На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – 15,39 %
- II этап – 67,13 %
- III этап – 2,93 %.

II.7. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по кредитам и займам с учетом начисленных на конец отчетного периода процентов.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по кредитам и займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 589 951 тыс. руб. в т. ч.

- сумма основного долга кредита **573 751 тыс. руб.**

➤ сумма основного долга по займам **188 320 тыс. руб.**

С ПАО «Сбербанк России» заключен кредитный договор № 55/8626/0003/2/1/089/20 от 11.12.2020 г.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору кредитной организации предоставлен в залог Уставный капитал Общества и земельный участок, принадлежащий Обществу на основании права аренды Указанный земельный участок передается в ипотеку и имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер: 39:03:030105:524;
- адрес (местоположение): Калининградская обл., пос. Васильково, МО «Гурьевский городской округ»;
- площадь, м2: 22 043;
- категория земель: Земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, для многоэтажной застройки;
- кадастровая стоимость – 37 404 325,84 руб.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 3

№ договора и дата	Срок погашения	Остаток задолженности	% ставка, периодичность уплаты %	Предоставленное обеспечение
ДЗ № 30/03 от 30.03.2021	31.12.2026	9 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №09/04/ВН от 09.04.2021	31.12.2026	500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/04 от 12.04.2021	31.12.2026	1 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 17/03/К9 от 17.03.2021	31.12.2026	1 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 27/01 от 27.01.2021	31.12.2026	6 700 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/БС от 28.05.2021	31.12.2026	1 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/04/39 от 29.04.2022	31.12.2026	1 500 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03 от 05.03.2022	31.12.2026	2 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03/9 от 05.03.2022	31.12.2026	3 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/04 от 12.04.2022	31.12.2026	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 23/12 от 23.12.2020	31.12.2026	2 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №09/11 от 09.11.2020	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 26/03 от 26.03.2021	31.12.2026	6 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/03/КИ от 30.03.2021	31.12.2026	1 400 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 29/12 от 29.12.2020	31.12.2026	4 100 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 16/03 от 16.03.2021	31.12.2026	500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения

ДЗ № 24/03 от 24.03.2022	31.12.2026	2 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 16/03 от 16.03.2021	31.12.2026	6 400 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 25/11 от 25.11.2020	31.12.2026	4 200 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 09/04 от 09.04.2021	31.12.2026	4 800 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 10/09/ПР от 10.09.2020	31.12.2026	10 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 30/03/КУ от 30.03.2021	31.12.2026	5 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 12/03 от 12.03.2021	31.12.2026	2 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 10-03 от 10.03.2022	31.12.2026	5 120 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 03/08 от 03.08.2022	31.12.2026	10 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/10/КС от 28.10.2022	31.12.2026	1 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 04/02 от 04.02.2021	31.12.2026	28 700 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 01/04 от 01.04.2019	31.12.2026	2 900 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 14/02 от 14.02.2020	31.12.2026	1 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 17/09/пр от 17.09.2020	31.12.2026	2 600 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	5 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 03/02 от 03.03.2022	31.12.2026	200 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 05/03/К9 от 05.03.2022	31.12.2026	3 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 15/04/К9 от 15.04.2021	31.12.2026	3 000 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ №05/05 от 05.05.2021	31.12.2026	2 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 28/05/НА от 28.05.2021	31.12.2026	1 500 000,00	1,5% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
ДЗ № 23/09/К от 23.09.2022	31.12.2026	40 000 000,00	2% годовых, в конце срока, запрет на досрочный возврат	без обеспечения
Х	Х	188 320 000,00	Х	Х

Срок погашения займов до 31.12.2026 г., по ставке от 1,5 до 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

II.8. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 86 692 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 19 766 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 66 791 тыс. руб.
- прочая задолженность, в сумме 135 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 21 799 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 4 104 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 17 696 тыс. руб.

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Согласно правилам, установленные учетной политикой предприятия, доход формируется в виде фактической разницы между суммой, полученной от инвестора, и стоимостью передаваемого объекта недвижимости и выражается в виде экономии.

Датой определения дохода застройщика в виде экономии средств дольщиков (инвесторов), в соответствии с учетной политикой предприятия, является дата передачи объектов дольщикам (инвесторам) по акту приема-передачи объекта недвижимости.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В связи с неполной готовностью инвестиционного объекта и отсутствием разрешения на ввод в эксплуатацию, в соответствии с Учетной политикой, передача объектов недвижимости участникам долевого участия в 2022 г. не осуществлялась.

Прочие доходы и расходы, возникшие в 2021-2022 гг, связаны с реализацией готовой продукции, а также с получением процентов по депозитным вкладам.

Таблица 4

Тыс. руб.

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Выручка		900
Себестоимость продаж		(850)
Прочие доходы	271	81
Прочие расходы	(54)	(1)
Налоги к уплате	(8)	(65)
Чистая прибыль	209	65

IV. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с ПБУ, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

- Участники Общества:

Нестеренко О. А. – учредитель. Доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» - 100%

Бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «КСК-39» является Нестеренко О. А.

Управленческий состав: директор Нестеренко О. А.

Прочие связанные стороны:

Нестеренко А. А. – родственные связи

Таблица 4

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителю, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 849 841 тыс.руб.)
1	Нестеренко О. А.	Займ полученный	28 700,00	3,38
	ООО "КСК-БАЛТИЯ" ИНН 3906328854, ОГРН 1143926 022679	Договор поставки	1 665,00	0,20
Прочие связанные стороны				
1	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ШЕВЕЛЕВ" ИНН 3906151639, ОГРН 1063906 075640	Займ полученный	6 000,00	0,71
	Индивидуальный предприниматель Нестеренко А. А. ИНН 390615241599	Займ полученный	2 000,00	0,24
		Дебиторская задолженность по полученным услугам	212,00	0,0002

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К существенным рискам Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Двадцать четвертого февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран вводит пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны. Замедляется продажа квартир. С рынка ушли часть

поставщиков оборудования и материалов. Пересмотр проектной документации в связи с заменой поставщиков оборудования и материалов. Удорожание материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Организация имеет серьезные внешние обязательства, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников в ближайшем будущем, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прекращаемой деятельности нет.

X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

Оценка финансовой устойчивости Общества на краткосрочную перспективу осуществляется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств", утвердившим порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). При этом, т. к. в случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора), то в бухгалтерской отчетности указанные данные не раскрываются.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода. Согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1.

Расчет двух показателей по состоянию на 31.12.2022г. подтверждает финансовую устойчивость ООО «Специализированный застройщик «КСК-39»:

Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательствами)

значение показателя - более 1

Н1 = (сумма баланса + задолженность дольщиков по ДЛIV) / сумма обязательств по ДЛIV

Показатель Н1	
Сумма обязательств по ДЛIV (сч. 86.03)	2,523
Привлечение денежных средств по ДЛIV (сч. 76.09)	557 995
Сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	557 995
	849 841
тыс. руб.	
на 31.12.2022	
Баланс за 2022	

Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)

значение показателя - менее 1

Н2 = (внеоборотные активы + дебиторская задолженность + краткосрочные финансовые вложения - стоимость активов незавершенного строительства) // (долгосрочные обязательства + краткосрочные обязательства)

Показатель Н2	
внеоборотные активы (строка 1100)	833 633
дебиторская задолженность (строка 1230)	0,00
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	0,00
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	718 053
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	762 071
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	86 692
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр. 1530	1 079
тыс. руб.	
на 31.12.2022	
Баланс за 2022	

XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Детальность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являющиеся неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ПАО СБЕРБАНК по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавируса пандемии и военной операции практически все россияне потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.
- вход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставок.
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.



«14» июля 2023 года

Директор
Нестеренко О. А.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменению цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускаяют различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдаленными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке государства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении государства, отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ошутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о деятельности, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные изменения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактически реализуемых. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.