

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам

ООО Специализированный застройщик «РУТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «РУТ» (ОГРН 1202300042251, 350067, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Душистая, д. 79, корпус 1, помещение 40), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО Специализированный застройщик «РУТ» 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 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором описаны факторы неопределенности в отношении продолжения ООО Специализированный застройщик «РУТ» деятельности, в котором указано, что по состоянию на 31.12.2022 г. непокрытый убыток составил 902 тыс. руб. Чистые активы общества по состоянию на 31.12.2022 г. отрицательные (-862 тыс. руб.) По состоянию на 31.12.2022 г. задолженность по долгосрочным заемным средствам составляет 1 222 046 тыс. руб.

Как отмечается в п. 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в пункте 6 пояснений, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО Специализированный застройщик «РУТ» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой



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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудиторского лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие со-



бытия или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Сергей Сергеевич Шевченко

Директор ООО «Шевченко, Шмелёва и партнеры» (ОРНЗ 22006099888)

Ирина Григорьевна Шмелёва

Руководитель аудита по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099945)

Аудиторская организация: ООО «ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ»

Государственный регистрационный номер Аудиторской организации в Едином государственном реестре юридических лиц 1202300039369.

Место нахождения Аудиторской организации: 350042, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Колхозная, дом 7, помещение 18.

Аудиторская организация является членом саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006277738.

«29» марта 2023 г.



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

| | | | | |
|---|--------------------------|------------|----|------|
| | Форма по ОКУД | КОДЫ | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУТ"</u> | По ОКПО | 27 | 03 | 2023 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 2311307895 | | |
| Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> | по ОКОПФ/ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: тыс. руб. | по ОКЕИ | 384 | | |
| Местонахождение (адрес) <u>350067, г. Краснодар, ул. Душистая, д. 79, к. 1, помещение 40</u> | | | | |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ"

| | | |
|---|-------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 2310220345 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ОГРНИП | 1202300039369 |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | На 31 декабря 2022 г. ³ | На 31 декабря 2021 г. ⁴ | На 31 декабря 2020 г. ⁵ |
|------------------------|--|------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | - | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 220 | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | 3 | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 220 | 3 | - |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 586 753 | 454 993 | 450 078 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | 293 | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 172 627 | 56 585 | 37 511 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 939 798 | 1 | 1 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 292 | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 699 470 | 511 872 | 487 590 |
| | БАЛАНС | 1600 | 1 699 690 | 511 875 | 487 590 |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | На 31 декабря 2022 г. ³ | На 31 декабря 2021 г. ⁴ | На 31 декабря 2020 г. ⁵ |
|------------------------|--|------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 40 | 40 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | (-) ⁷ | (-) | (-) |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (902) | (1 114) | (18) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (862) | (1 074) | (8) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 1 222 046 | 13 212 | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 472 531 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1 694 577 | 13 212 | - |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | 37 546 | 37 546 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 5 942 | 462 191 | 450 052 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 33 | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 5 975 | 499 737 | 487 598 |
| | БАЛАНС | 1700 | 1 699 690 | 511 875 | 487 590 |

Руководитель  Цыпленков Д.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-П/К от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"РУТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

| | | | |
|--------------------------|----------------|----|--|
| Дата (число, месяц, год) | 27 03 2023 | | |
| Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| По ОКПО | | | |
| ИНН по ОКВЭД 2 | 2311307895 | | |
| по ОКПОФ/ОКФС | 12300 | 16 | |
| по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | За 2022 г. ³ | За 2021 г. ⁴ |
|------------------------|---|------|-------------------------|-------------------------|
| | Выручка ⁵ | 2110 | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (-) | (1 028) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | (1 028) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (-) | (-) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (-) | (-) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | - | (1 028) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | - | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (-) | (-) |
| | Прочие доходы | 2340 | 4 | - |
| | Прочие расходы | 2350 | (11) | (69) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (7) | (1 097) |
| | Налог на прибыль | 2410 | 219 | - |
| | в т.ч. текущий налог на прибыль | 2411 | (-) | (-) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 219 | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 212 | (1 097) |

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код | За 2022 г. ³ | За 2021 г. ⁴ |
|------------------------|---|------|-------------------------|-------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода ⁶ | 2500 | 212 | (1 097) |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель  Цыпленков Д.А.
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

Примечания:

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

Отчет об изменениях капитала
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"РУТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД

| КОДЫ | | |
|------------------------|----|------|
| 0710004 | | |
| 27 | 03 | 2023 |
| По ОКПО | | |
| ИНН 2311307895 | | |
| по ОКВЭД 2 71.12.2 | | |
| по ОКОПФ/ОКФС 12300 16 | | |
| по ОКЕИ 384 | | |

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|--------------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------|
| Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹ | 3100 | 10 | - | - | - | (18) | (8) |
| за 2021 г. ² | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | 30 | - | - | - | - | 30 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| увеличение УК | 3217 | 30 | - | - | - | - | 30 |

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|--------------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-----------|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (1 097) | (1 097) |
| в том числе: убыток | 3221 | x | x | x | x | (1 097) | (1 097) |
| 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 | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | x | x | - | - | - | x |
| Изменение резервного капитала | 3240 | x | x | x | - | - | x |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ² | 3200 | 40 | - | - | - | (1 114) | (1 074) |
| за 2022 г. ³ | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 212 | 212 |
| в том числе: чистая прибыль | 3311 | x | x | x | x | 212 | 212 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: убыток | 3321 | x | x | x | x | - | - |
| переоценка имущества | 3322 | x | x | - | x | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | x | x | - | x | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3324 | - | - | - | x | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | x | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | x | x | x | x | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | x | x | - | - | - | x |
| Изменение резервного капитала | 3340 | x | x | x | - | - | x |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³ | 3300 | 40 | - | - | - | (902) | (862) |

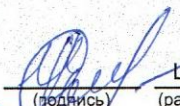
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | На 31 декабря 2022 г. ³ | На 31 декабря 2021 г. ² | На 31 декабря 2020 г. ¹ |
|-------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Чистые активы | 3600 | 862 | 1074 | 8 |

Руководитель



Цыпленков Д.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РУТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

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

| КОДЫ | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 27 | 03 | 2023 |
| 2311307895 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | | 16 |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код НИ/стат | За 2022 г. ¹ | За 2021 г. ² |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | - | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | - | - |
| Платежи - всего | 4120 | (222 971) | (12 962) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (220 368) | (12 868) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (135) | (25) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (-) | (-) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | (-) | (-) |
| прочие платежи | 4129 | (2 468) | (69) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (222 971) | (12 962) |

| Наименование показателя | Код НИ/ стат | За 2022 г. ¹ | За 2021 г. ² |
|---|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | - | - |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |
| дивидендов, процентов по долговому финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| прочие поступления | 4219 | - | - |
| Платежи - всего | 4220 | (-) | (-) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | (-) | (-) |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | (-) | (-) |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (-) | (-) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | (-) | (-) |
| прочие платежи | 4229 | (-) | (-) |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | - |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 1 162 768 | 12 962 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 1 162 768 | 12 962 |
| 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 | - | - |

| Наименование показателя | Код НИ/стат | За 2022 г. ¹ | За 2021 г. ² |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Платежи - всего | 4320 | (-) | (-) |
| в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | (-) | (-) |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | (-) | (-) |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (-) | (-) |
| прочие платежи | 4329 | (-) | (-) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1 162 768 | 12 962 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 939 797 | - |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 | 1 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 939 798 | 1 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |

Руководитель

 Цыпленков Д.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

Примечания

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



Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «РУТ»

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

г. Краснодар

1. Информация об организации

Полное фирменное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РУТ».

Сокращённое наименование: ООО Специализированный застройщик «РУТ».

ИНН 2311307895 КПП 231101001 ОГРН 1202300042251.

Общество образовано путём создания юридического лица 06.08.2020 г.

Юридический адрес: 350067, Краснодарский край, г.о. Город Краснодар, г Краснодар, ул Душистая, д. 79 к. 1, помещ. 40 – (запись в ЕГРЮЛ – 22.11.2022 г.).

Юридический адрес с 01.01.2022 по 22.11.2022 год: 350067, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Душистая, д. 79 к. 1, помещ. 91.

Участники Общества:

| Наименование | Доля, % | Доля, руб. |
|----------------------------|---------|------------|
| Лоза Надежда Васильевна | 50 | 20 000 |
| Шнейдерман Евгений Львович | 50 | 20 000 |
| Всего | 100 | 40 000 |

Исполнительный орган Общества – Цыпленков Дмитрий Александрович - генеральный директор.

В отчетном периоде аудитором Общества является ООО "ШЕВЧЕНКО, ШМЕЛЁВА И ПАРТНЕРЫ", ИНН 2310220345, КПП 231001001, Юридический адрес: 350042, Россия, г. Краснодар, ул. Колхозная, 7.

В штате организации – 3 сотрудника.

Уставный капитал Общества составляет 40 000 (Сорок тысяч) рублей.

Основным видом деятельности ООО Специализированный застройщик «РУТ» в 2022 г. являлась деятельность в области услуг застройщика при строительстве жилых и нежилых зданий и сооружений.

2. Сведения об учетной политике и ее изменениях

Общество ведет бухгалтерский учет активов, обязательств, 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 «1-С Предприятие 8.3».

Ведение бухгалтерского учета - заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 Основные средства, ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения, ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб., за исключением:

-недвижимого имущества, включая земельные участки

-транспортных средств

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Контроль наличия и движения основных средств, по которым не применяется ФСБУ 6/2020 ведется на забалансовых счетах группы МЦ.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды при выполнении условий, установленных п. 9, 12 ФСБУ 25/2018.

Организация использует право не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, если 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 выполнении условий, указанных в п. 12 ФСБУ 25/2018.

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - ретроспективный.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года (п. 51 стандарта)

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 – в соответствии с пунктом 50 ФСБУ 25/2018.

При списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов строительства.

Целевые средства дольщиков отражаются в бухгалтерском балансе и пояснениях к нему следующим образом:

Сальдо по кредиту счета 86 отражается по строкам 1450 и 1550 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса в зависимости от оставшегося срока до периода передачи объекта, прописанного в договорах долевого участия.

По строке 1450 бухгалтерского баланса раскрывается величина долгосрочной кредиторской задолженности, а также сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты.

По строке 1550 бухгалтерского баланса раскрывается сальдо по счету 86 – в части величины обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов, если срок передачи не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Сальдо по дебету счета 76 (участники долевого строительства) отражается в бухгалтерском балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Финансовый результат при вводе строительного объекта в эксплуатацию признается в периоде получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Сведения об отчетности.

Расшифровки строкам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального Закона №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете».

Существенных изменений, принятых содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не произошло.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе принципа непрерывности деятельности исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В составе прочих доходов (строка 2340 отчета о финансовых результатах) отражены списанная кредиторская задолженность.

В составе прочих расходов (строка 2350 отчета о финансовых результатах) отражены затраты на комиссию банка, штрафные санкции.

Информация об арендованных объектах:

Аренда офиса по адресу: 350067, Россия, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Душистая, д. 79, к. 1, помещ. 40

| Наименование показателя | На 31 декабря 2022г. |
|--|----------------------|
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, тыс. руб. | 285,00 |

Организация использует право, предусмотренное пунктом 11 ФСБУ 25/2018 в отношении аренды офиса.

Арендные платежи в рамках договора аренды в 2022г. составили 10,0 тыс. руб. Будущие платежи за период после 31.12.2022г. - 40,0 тыс. руб. (на основании сведений, имеющих на дату составления бухгалтерской отчетности).

Также организацией арендуется земельный участок, на котором выполняется строительство жилого комплекса (пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018).

Информация о затратах на энергетические ресурсы

Стоимость коммунальных услуг по арендуемому офису включается в сумму арендной платы, согласно договору аренды по нежилому помещению.

Обеспечение обязательств:

| Наименование показателя | на 31 декабря 2022г. |
|--|----------------------|
| Полученные – всего (тыс. руб.) | 11 031 |
| в том числе | |
| Денежные средства на эскроу счетах | 11 031 |
| Выданные - всего | 414 798 |
| Договор об ипотеке (общая залоговая стоимость) В залоге право аренды на земельный участок и четыре объекта незавершенного строительства | 414 798 |

В 2022 год, а также в 2021 и в 2020 году основные средства отсутствовали.

Финансовые вложения отсутствуют.

Строка 1210 Запасы бухгалтерского баланса

Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Период | На начало года | | | Изменения за период | | На конец периода | | |
|--|-----------|----------------|---|----------------------|-----------------------|--------|------------------|---|----------------------|
| | | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость | поступления и затраты | выбыло | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| Запасы - всего | за 2022г. | 454 993 | - | 454 993 | 131 760 | - | 586 753 | - | 586 753 |
| | за 2021г. | 450 078 | - | 450 078 | 4 915 | - | 454 993 | - | 454 993 |
| в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Готовая продукция | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|---|---------|---------|---|---------|---|---------|
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары для перепродажи | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Товары и готовая продукция отгруженные | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Затраты в незавершенном производстве | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Прочие запасы и затраты | за 2022г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | за 2021г. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Строительство жилого комплекса | за 2022г. | 454 993 | - | 454 993 | 131 760 | - | 586 753 | - | 586 753 |
| | за 2021г. | 450 078 | - | 450 078 | 4 915 | - | 454 993 | - | 454 993 |

Корректировки в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения

В связи с ретроспективным переходом на ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения затраты на строительство жилых домов были отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы». До вступления в силу ФСБУ 26/2020 указанные затраты отражались по строке 1150 бухгалтерского баланса.

Основание корректировок: переход на ФСБУ 26/2020

Информация об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

| Код строки Бухгалтерского баланса | Сумма до корректировки | Сумма корректировки | Сумма после корректировки отчетности за 2021/2022 год |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|---|
| 1150 (2020 год) | 450 078 | -450 078 | - |
| 1100 (2020 год) | 450 078 | -450 078 | - |
| 1210 (2020 год) | - | 450 078 | 450 078 |
| 1200 (2020 год) | 37 511 | 450 078 | 487 589 |
| 1150 (2021 год) | 454 993 | -454 993 | - |
| 1100 (2021 год) | 454 996 | -454 993 | 3 |
| 1210 (2021 год) | - | 454 993 | 454 993 |
| 1200 (2021 год) | 56 879 | 454 993 | 511 872 |

Строка 1230 Дебиторская задолженность бухгалтерского баланса

Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | | Поступление в результате хозяйственных операций | Погашено | На конец года | |
|---|-----------|-------------------------------|---|---|----------|-------------------------------|---|
| | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | за 2022г. | 56 585 | | 222 504 | 106 462 | 172 627 | |
| | за 2021г. | 37 511 | | 24 888 | 5 813 | 56 585 | |
| в том числе: | | | | | | | |
| Расчеты с покупателями и заказчиками | за 2022г. | | | | | | |
| | за 2021г. | | | | | | |
| Авансы выданные | за 2022г. | 56 467 | | 211 318 | 106 462 | 161 323 | |
| | за 2021г. | 37 500 | | 24 780 | 5 813 | 56 467 | |
| Прочая | за 2022г. | 118 | | 11 186 | | 11 304 | |
| | за 2021г. | 10 | | 108 | | 118 | |

Резерв по сомнительным долгам не создавался, ввиду отсутствия задолженности, признанной сомнительной.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражена также стоимость зарегистрированных договоров долевого участия (дебетовое сальдо счета 76, корреспондирующее со счетом 86 «Целевое финансирование»)

По строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса отражена величина обязательств перед участниками долевого строительства по передаче строящихся объектов (срок передачи превышает 12 месяцев после отчетной даты).

Строка 1410 Заемные средства. Долгосрочные

Наличие и движение задолженности по долгосрочным кредитам и займам

| Наименование показателя | Период | На начало года | Получено | Переведено в долгосрочную | Начислено процентов | Погашено | На конец года |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------|---------------------|----------|---------------|
| Долгосрочные заемные обязательства | за 2022г. | 13 212 | 1 163 011 | 37 546 | 8 277 | | 1 122 046 |
| | за 2021г. | | 14 212 | | | (1 000) | 13 212 |
| Кредиты | за 2022г. | | 1 120 455 | | 8 277 | | 1 128 732 |
| | за 2021г. | | | | | | |
| Займы | за 2022г. | 13 212 | 42 556 | 37 546 | | | 93 314 |
| | за 2021г. | | 14 212 | | | (1 000) | 13 212 |

Строка 1510 Заемные средства. Краткосрочные.

Наличие и движение задолженности по краткосрочным кредитам и займам

| Показатель | Период | На начало года | Получено | Переведено в краткосрочную | Начислено процентов | Погашено | На конец года |
|------------|-----------|----------------|----------|----------------------------|---------------------|----------|---------------|
| Всего | за 2022г. | 37 546 | | (37 546) | | | |
| | за 2021г. | 37 546 | | | | | 37 546 |
| Кредиты | за 2022г. | | | | | | |
| | за 2021г. | | | | | | |
| Займы | за 2022г. | 37 546 | | (37 546) | | | |
| | за 2021г. | 37 546 | | | | | 37 546 |

Строка 1450 Прочие обязательства. Долгосрочные

Расшифровка строки:

| Наименование | На 31.12.2022 г. |
|--|------------------|
| Обязательства перед участниками долевого строительства | 11 031 |
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 461 500 |
| Всего | 472 531 |

Расшифровка долгосрочной кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | Поступление в результате хозяйственных операций | Перевод в долгосрочную задолженность | Погашено | На конец года |
|---|-----------|----------------|---|--------------------------------------|----------|---------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | за 2022г. | | 461 500 | 461 500 | | 461 500 |
| | за 2021г. | | | | | |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | за 2022г. | | | | | |
| | за 2021г. | | | | | |
| Авансы выданные | за 2022г. | | | | | |
| | за 2021г. | | | | | |
| Прочая (уступка права) | за 2022г. | | 461 500 | 461 500 | | 461 500 |
| | за 2021г. | | | | | |

Строка 1520 Кредиторская задолженность бухгалтерского баланса
Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Период | На начало года | Поступление в результате хозяйственных операций | Погашено | Перевод в долгосрочную задолженность | На конец года |
|--|-----------|----------------|---|----------|--------------------------------------|---------------|
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | за 2022г. | 462 191 | 120 477 | 115 226 | 461 500 | 5 942 |
| | за 2021г. | 450 052 | 17 117 | 4 978 | | 462 191 |
| в том числе: | | | | | | |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | за 2022г. | 436 | 117 233 | 114 786 | | 2 883 |
| | за 2021г. | 48 | 5 341 | 4 952 | | 437 |
| Авансы выданные | за 2022г. | 3 | | | | 3 |
| | за 2021г. | 3 | | | | 3 |
| Расчеты по налогам, страховым взносам | за 2022г. | 30 | 3 055 | 440 | | 2 645 |
| | за 2021г. | 0 | 56 | 26 | | 30 |
| Прочая | за 2022г. | 461 722 | 189 | | 461 500 | 411 |
| | за 2021г. | 450 001 | 11 720 | | | 461 721 |

Строка 1540 Оценочные обязательства бухгалтерского баланса

| Наименование показателя | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | - | 33 | - | - | 33 |
| Резерв на отпуски | - | 33 | - | - | 33 |

Государственная помощь не предоставлялась.

4. Информация о связанных сторонах (ПБУ 11/2008)

Связанными по отношению к обществу сторонами являлись:

Цыпленков Дмитрий Александрович – единоличный исполнительный орган

Лоза Надежда Васильевна (участник, доля участия 50%)

Шнейдерман Евгений Львович (участник, доля участия 50%)

ООО «Толк» (общий участник с долей 50%)

ООО «Труновский кирпич» (общий участник с долей 100%)

Сделки со связанными сторонами места не имели.

Конечными бенефициарами общества являются Лоза Надежда Васильевна, Шнейдерман Евгений Львович.

Размер вознаграждений основному управленческому персоналу в 2022 году составил 54 343,64 руб.

НДФЛ – 7 065 руб., страховые взносы, включая взносы от несчастных случаев и профзаболеваний – 6 792,20 руб. (краткосрочные вознаграждения).

5. Раскрытие информации по договорам долевого строительства

- Типовые договоры долевого участия содержат следующие условия:

«Оплата цены настоящего Договора (пункт 2.1) осуществляется Участником долевого строительства (Депонентом) после государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии не позднее 3-х (трех) банковских дней путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, отрываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент, Банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором счета эскроу с учетом следующего:

Эскроу-агент (Банк): ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), находящимся по

адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, кор./счет 30101810600000000602, являющейся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481).

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок завершения строительства Многоквартирного дома – 4 квартал 2024 года.

Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – 4 квартал 2024 года.

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – 1 квартал 2025 г.

Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

Коммерческое наименование строящегося жилого комплекса ЖК «ЮГГЕ».

Задолженность по кредитам в рамках финансирования строительства

Для 1 этапа долевого строительства многоквартирных жилых домов в г. Краснодаре, расположенных в г. Краснодаре, пр. 1-й Лиговский, Литер 1 и Литер 5 были привлечены кредитные (заемные) средства Банка (Сбербанк) общей суммой – 1 120 454,4 тыс. руб. (лимит кредитной линии).

Залоги и поручительства по кредитному договору со Сбербанком (финансирование 1 этапа строительства ЖК «ЮГГЕ» Литер 1 и Литер 5)

В обеспечение кредитного договора № 520B009BR от 19.09.2022 с ПАО Сбербанк были заключены:

1. договор залога имущественных прав № 520B009BR/31 от 19.09.2022г, согласно которому передается в залог имущественные права (требования) на основании:

- Договора строительного подряда №1Л от 22.03.2021,
- Договора строительного подряда №5Л от 22.03.2021,
- Договора строительного подряда №9Л-П/1 от 03.12.2021,

совместно именуемыми далее Контракт, заключенными между Залогодателем и генеральным подрядчиком, с учетом всех приложений и дополнений по состоянию на дату подписания Договора; а также:

- разрешения на строительство № 23-43-5249-р-2018 от 30.06.2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодар;
- Градостроительного плана земельного участка № RU23306000-0000000009229 от 27.12.2017, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодар;

Подлинник Контракта находится у Залогодателя.

Оценочная стоимость Предмета залога установлена в сумме 2 018 817 801,15 (Два миллиарда восемнадцать миллионов восемьсот семнадцать тысяч восемьсот один рубль 15 копеек) рублей.

2. договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 520B009BR/Д1 от 19.09.2022, согласно которому передается в залог доля Лозы Н.В. в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РУТ» (ИНН 2311307895, ОГРН 1202300042251). Залоговая стоимость составляет 20 000 (Двадцать тысяч) рублей.

3. договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 520B009BR/Д2 от 19.09.2022, согласно которому передается в залог доля Шнейдермана Е.Л. в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РУТ» (ИНН 2311307895, ОГРН 1202300042251). Залоговая стоимость составляет 20 000 (Двадцать тысяч) рублей.

4. договор ипотеки № 520B009BR/И1 от 19.09.2022, согласно которому передается в залог принадлежащее на праве собственности и праве аренды недвижимое имущество:

- Объекты незавершенного строительства:

22

| № п/п | Вид Предмета залога | Степень готовности % | Площадь, кв. м | Кадастровый (или условный), инвентарный номер | Местоположение (адрес) / адресные ориентиры Предмета залога | Вид права Залогодателя на Предмет залога | Номер записи регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН | Дата регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН | Залоговая ст-ть, тыс. руб. |
|--------|---------------------|----------------------|----------------|---|--|--|--|--|----------------------------|
| 1 | многоквартирный дом | 10.00 | 12328.2 | 23:43:0126007:8894 | Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский | Собственность | 23:43:0126007:8894-23/226/2021-1 | 03.09.2021 | 61 816, 4 |
| 2 | многоквартирный дом | 5.00 | 13860.7 | 23:43:0126007:9065 | | Собственность | 23:43:0126007:9065-23/226/2022-1 | 07.02.2022 | 30 599,6 |
| 3 | многоквартирный дом | 10.00 | 13860.7 | 23:43:0126007:8895 | | Собственность | 23:43:0126007:8895-23/226/2021-1 | 03.09.2021 | 69 500,7 |
| 4 | многоквартирный дом | 5.00 | 12328.2 | 23:43:0126007:9066 | | Собственность | 23:43:0126007:9066-23/226/2022-1 | 07.02.2022 | 27 216,4 |
| ИТОГО: | | | | | | | | | 189 133,1 |

Земельные участки

| № п/п | Вид Предмета залога | Общая площадь, кв. м | Категория земель | Вид(ы) разрешенного использования | Кадастровый (или условный) номер | Местоположение (адрес) / адресные ориентиры Предмета залога | Вид права Залогодателя на Предмет залога | Номер записи и дата регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН | Залоговая стоимость, тыс. руб. |
|--------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|---|----------------------------------|---|--|---|--------------------------------|
| 1 | Право аренды на Земельный участок | 59 985.00 | Земли населенных пунктов | Для многоэтажного жилищного строительства | 23:43:0126007:2377 | Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский. | Аренда | 23:43:0126007:2377-23/226/2020-11 от 07.12.2020 | 225 665,3 |
| ИТОГО: | | | | | | | | | 225 665,3 |

Общая залоговая стоимость - 414 798,4 тыс. руб.

5. договоры поручительства с учредителями (Лоза Н.В. и Шнейдерман Е.Л.)
6. договор поручительства с генеральным подрядчиком
7. договор поручительства с физическим лицом.

Указанный кредитный договор в настоящее время является действующим, имущество находится в залоге.

6. Существенная неопределенность в непрерывности деятельности

Влияние геополитической ситуации, складывающейся с 2022 года на бухгалтерскую отчетность организации.

Влияние ограничений, связанных с коронавирусной инфекцией.

В 2022г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Организация осуществляла все защитные меры в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

По состоянию на 31.12.2022 г. непокрытый убыток составил 902 тыс. руб. Чистые активы общества по состоянию на 31.12.2022 г. отрицательные (-862 тыс. руб.)

По состоянию на 31.12.2022 г. задолженность по долгосрочным заемным средствам составляет 222 046 тыс. руб.

Вышеизложенные обстоятельства и события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно.

В тоже время просроченная задолженность отсутствует.

Основным видом деятельности общества является деятельность застройщика.

Застройщиком приняты следующие меры для ведения непрерывной деятельности и снижения влияния существенной неопределенности.

Минимизация финансовых рисков и рисков невыполнения плана строительства обеспечена участием крупнейшего банка России (ПАО «СБЕРБАНК») посредством кредитования. В настоящий момент заключен договор на финансирование 1 этапа строительства ЖК «ЮГГЕ». Банк принимает активное участие в финансировании и регулярном мониторинге строительных работ, что позволяет сохранять активную стадию строительства с соблюдением необходимых норм, стандартов и сроков;

В рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ реализация квартир осуществляется с использованием ЭСКРОУ-счетов и ипотечных программ кредитования населения ПАО «СБЕРБАНК» - это позволяет повысить покупательскую привлекательность и защитить дольщиков от риска несвоевременной сдачи объекта в эксплуатацию.

В Бюджете строительства предусмотрены резервы на непредвиденные расходы и инфляционное удорожание, что позволяет минимизировать риски связанные с ростом цен на материалы, оборудование и услуги.

В своей деятельности компания пользуется услугами исключительно российских компаний и компаний – союзников (членов ЕАЭС), таким образом минимизированы риски связанные со своевременностью и полнотой выполнения контрактов и договоров.

В текущем времени у компании в разработке стратегия развития компании минимум до 2028-2030гг как надежного застройщика с перспективой запуска строительства 2 и 3 этапов строительства ЖК ЮГГЕ.

У общества отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные обстоятельства и события. Руководство намерено 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.

7. Показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация

Финансовые риски 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 реализуемые товары, работы, услуги доходы организации, как правило, увеличиваются, то есть эффект положительный, и наоборот. Таким образом, зависимость прямая. « - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный). Например, если при росте цен на реализуемые 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 |
|---|---|--|
| Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги | - | |
| Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги | + | |
| Изменение процентных ставок по банковским кредитам | - | |
| Изменение курса иностранных валют: | -/0 | |
| - евро | 0 | |
| - доллар США | - | |
| - другая: | 0 | |

Кредитные риски

| Факторы/ Виды предоставленных заемных средств (обеспечений) | Предоставленные процентные займы, тыс. руб. | Предоставленные отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары (работы, услуги), тыс. руб. | Сомнительная дебитор-ская задолженность, тыс. руб. | Предоставленные поручительства, тыс. руб. |
|--|---|---|--|---|
| Наличие у организации соответствующих заемных обязательств третьих лиц | - | - | - | - |
| Наличие просроченной задолженности | - | - | - | - |
| Наличие обеспечения: | | | | |
| - залог | - | - | - | - |
| - поручительство | - | - | - | - |
| - зарплата (займы, предоставленные сотрудникам) | - | - | - | - |
| - другое: | | | | |

Риски ликвидности

| Виды обязательств/ Сроки погашения | Наличие обязательств, срок погашения которых: | | | | |
|---|---|-----------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| | До 1 месяца, тыс. руб. | 1-3 месяца, тыс. руб. | 3 месяца – 1 год, тыс. руб. | 1-3 года, тыс. руб. | Свыше 3 лет, тыс. руб. |
| Полученные кредиты | - | - | - | - | 1 128 732 |
| из них с обеспечением | - | - | - | - | 1 128 732 |
| Полученные займы | - | - | - | - | 93 314 |
| из них с обеспечением | - | - | - | - | - |
| Кредиторская задолженность | - | - | 5 942 | - | 461 500- |
| в том числе с ограничением по использованию не оплаченных активов | - | - | - | - | - |

Другие виды рисков

| Факторы | Наличие влияния Да +/- Нет | Последствия влияния (кратко) |
|--|-------------------------------|--|
| 1. Правовые риски | | |
| Изменение валютного регулирования | + | При изменении может повлиять на стоимость товара |
| Изменение таможенного регулирования | + | При изменении может повлиять на стоимость товара |
| Изменение налогового законодательства | - | Существенных изменений не предвидится |
| 2. Страновые и региональные риски | - | Изложены в п. 6 пояснений |
| 3. Репутационный риск | | |
| Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п. | | Руководство имеет опыт строительства жилых домов |
| 4. Другие риски | | |
| Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации | - | Деятельность связанных сторон стабильна |

Генеральный директор

Д. А. Цыпленков

27» марта 2023 г.



Всего прошнуровано,

пронумеровано и скреплено

печатью 25 *Листов*

Листов

Директор

ООО «Шевченко, Шмелева»

Шевченко С. С.

