

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» (ОГРН 114310200458349), состоящей из Бухгалтерского Баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах, в том числе отчета об изменении капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражена достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» 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 требованиями стандарта аудита (МСА) № 1 «Общие требования к аудиту», утвержденного в разделе «Составление и представление отчетности» в соответствии с требованиями к аудиторской деятельности, утвержденными Международной федерацией независимых аудиторов и аудиторских организаций (ИФА), в том числе в соответствии с требованиями Международной федерации независимых аудиторов и аудиторских организаций (ИФА) к аудиторской деятельности, а также в соответствии с требованиями профессионального сообщества аудиторов, что обеспечивает нам аудиторское заключение являться достоверным и надежным, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022г. ПО 31.12.2022г.

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудитуемого 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 истинную и полную картину, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие злоупотреблений, ошибок или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за запись особенностей аудитуемого лица, предоставляя непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствии с истинными сведениями, относящимися к непрерывности деятельности, и за истинность отчетности на основе непрерывной и непрерывности деятельности, за истинность данных, когда руководство не может избежать ликвидации или прекращения деятельности.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» (ОГРН 1149102064836), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз Строй Инвест» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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 руководства 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 аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, 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.

Генеральный директор аудиторской
организации



Д.В. Бухаров
ОРНЗ 22006274668

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Д.В. Бухаров
ОРНЗ 22006274668



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Альянс — Аудит», ОГРН 1207700458349.
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских
организаций 12006354161.

28 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес)

Форма по ОКУД			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710001		
31	12	2022			
по ОКПО			00715874		
ИНН			9102035753		
по ОКВЭД 2			71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12300	16		
по ОКЕИ		384			

299029, Севастополь г., Соловьева ул, дом № 4, литера Ж, офис 7/А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АК "АЛЬЯНС-АУДИТ"

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

ИНН	9729302630
ОГРН/ ОГРНИП	1207700458349

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П. 3.1	Основные средства	1150	666 399	683 844	756 607
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	4 772	5 094	229
	Вложения в строительство нежилых объектов	11502	-	17 123	23 792
	Земельные участки	11503	661 627	661 627	732 586
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Таб. 3	Финансовые вложения	1170	21 667	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5	5	5
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	27 865	719 212
	Итого по разделу I	1100	688 071	711 714	1 475 824
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П. 3.2	Запасы	1210	410 887	25	109 700
	в том числе:				
	Запасы	12101	28 974	25	83
	Готовая продукция	12102	-	-	109 617
	Незавершенное производство	12103	381 913	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	42	764
П. 3.3	Дебиторская задолженность	1230	103 627	1 815	285 468
	в том числе:				
	Задолженность участников по договорам долевого участия	12301	92 409	-	129 896
	Авансы выданные	12302	4 452	1 189	149 189
	Задолженность прочих дебиторов	12303	6 766	626	6 383

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	83 456	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14	63 030	386
Прочие оборотные активы	1260	742	-	-
Итого по разделу II	1200	515 270	148 368	396 318
БАЛАНС	1600	1 203 341	860 082	1 872 142

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	63	63	63
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	123 380	123 380	146 720
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	364 082	362 323	170 160
	Итого по разделу III	1300	487 525	485 766	316 943
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. 3.4	Заемные средства	1410	323 419	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 875	7 875	2 994
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
П. 3.4	Прочие обязательства	1450	347 896	143 800	293 800
	в том числе:				
	Приобретение прав на земельные участки		255 486	143 800	293 800
	Обязательства по передаче квартир по договорам долевого участия		92 409	-	-
	Итого по разделу IV	1400	679 190	151 675	296 794
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П. 3.4	Заемные средства	1510	-	1 232	27 468
П. 3.4	Кредиторская задолженность	1520	36 503	221 332	1 230 851
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	30 846	3 554	62 604
	Расчеты с прочими кредиторами	15202	5 657	1 092	39 558
	По договорам долевого участия в строительстве недвижимого имущества	15203	-	-	919 165
	Обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	15204	-	216 686	209 523
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	123	77	86
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	36 626	222 641	1 258 405
	БАЛАНС	1700	1 203 341	860 082	1 872 142



(подпись)

Никифоров Илья
Николаевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

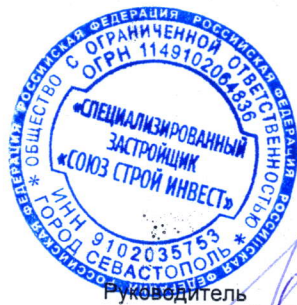
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
00715874		
9102035753		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	381 020
П. 3.5	Себестоимость продаж	2120	-	(176 382)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	204 638
П. 3.5	Коммерческие расходы	2210	-	-
П. 3.5	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	204 638
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	2 137
	Проценты к уплате	2330	-	-
П. 3.6	Прочие доходы	2340	3 137	1 235
П. 3.6	Прочие расходы	2350	(751)	(23 861)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 386	184 149
П. 4	Налог на прибыль	2410	(627)	(9 308)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(627)	(10 416)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	1 108
	Прочее	2460	-	(28)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 759	174 813

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 759	174 813
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Никифоров Илья
Николаевич**

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
00715874		
9102035753		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	63		146 720		170 160	316 943
Увеличение капитала - всего:	3210					174 813	174 813
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X		X		174 813
переоценка имущества	3212	X	X		X		174 813
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215						X
реорганизация юридического лица	3216						

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(5 989)	-	-	(5 989)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(5 989)	X	-	(5 989)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(17 351)	-	17 351	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	63	-	123 380	-	362 323	485 766
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 759	1 759
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	1 759
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	63	-	123 380	-	364 082	487 525

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	487 525	485 766	316 942



**Никифоров Илья
Николаевич**
(расшифровка подписи)

(подпись)

25 апреля 2023 г.

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ"
 Организация _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика** по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
00715874		
9102035753		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	46	485 408
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	161 709
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
По договорам ДУ в строительстве	4114	-	137 414
Возврат по договорам подряда	4115	-	185 855
прочие поступления	4119	46	430
Платежи - всего	4120	(337 253)	(151 776)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(333 243)	(115 759)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 447)	(1 059)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(961)	(12 094)
прочие платежи	4129	(1 603)	(22 864)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(337 207)	333 632
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	87 681	121 137
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	86 789	119 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	892	2 137
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(130 000)	(369 625)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(105 000)	(167 169)
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	(25 000)	(202 456)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(42 319)	(248 488)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	316 511	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	316 511	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(22 500)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(22 500)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	316 511	(22 500)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(63 016)	62 644
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	63 030	386
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14	63 030
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Никифоров Илья
Николаевич

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»**

за 2022 год

Текстовая часть

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (далее – Общество) ИНН 9102035753 зарегистрировано 24 октября 2014 года, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Общества внесена запись за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149102064836.

С 17.03.2022 новое наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ».

Юридический адрес: 299029 г. Севастополь ул. Соловьева д.4, литер Ж, офис 7/А.

Размер уставного капитала Общества составляет 63 000,00 (Шестьдесят три тысячи) рублей.

Доли в уставном капитале Общества по состоянию на отчетную дату распределены следующим образом:

- ООО «ПОРТО ФРАНКО» - 100% Уставного капитала (с 10.03.2022).

До 10.03.2022 доли в уставном капитале Общества были распределены следующим образом:

- Андриец Вадим Васильевич - 100% Уставного капитала (с 29.12.2021).

На 31.12.2022 бенефициарными владельцами являются гражданин Андриец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209) и гражданин Ящук Виктор Анатольевич (ИНН 710411229748).

Единоличным исполнительным органом является директор Никифоров Илья Николаевич.

Численность работающих в Обществе составляла на 31.12.2021 – 1 человек, на 31.12.2022 - 10 человек.

Предметом (видом) деятельности Общества в соответствии с учредительными документами является:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- другие виды деятельности, не запрещенные Законом.

В отчетном периоде Общество в качестве заказчика-застройщика по договорам долевого участия в строительстве осуществляло строительства подрядным способом объектов, предусмотренных проектом Западный берег Камышовой бухты г. Севастополь. Проект включает многоэтажные жилые дома ПК-7 (шестая очередь), ПК-8, ПК-9 (седьмая очередь), ПК-10, ПК-11 (восьмая очередь), ПК-12 (девятая очередь), объекты общественного назначения, гаражи боксового типа (вторая очередь) и базу транспортного маломерного флота с объектами обслуживания и апартаментами (десятая очередь) на земельных участках, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов от 29 июля 1998г. №34н.

Настоящая бухгалтерская отчетность заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность, подписанную руководством 16.03.2023 г. Основанием для формирования исправленной бухгалтерской отчетности является уточнение информации по обязательствам, связанным с приобретением прав на земельные участки.

2. Учетная политика

Обществом осуществлено изменение учетной политики для целей бухгалтерского учета на 2022г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», а также ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». При этом изменение положений учетной политики не привело к существенным корректировкам сравнительных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения их не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты.

2.2. Основные средства

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение и сооружение. В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Обществом, чтобы стоимость основных средств, по которой они отражаются в бухгалтерском учете и отчетности, существенно не отличалась от текущей (восстановительной) стоимости регулярно проводится переоценка земельных участков один раз в три года. В случае наличия признаков изменения текущей (восстановительной) стоимости более чем на 10% от стоимости, по которой основные средства отражены в бухгалтерской отчетности, может быть проведена внеочередная переоценка земельных участков.

2.3. Материально-производственные запасы.

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Отнесение затрат к фактическим затратам на приобретение МПЗ осуществляется согласно п. 9 ФСБУ 5/2019. К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию, а также затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является номенклатурный номер.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии, их оценка производится методом ФИФО.

2.4. Учет операций по строительству жилых домов и расчетов с дольщиками

Объектом строительства является многоквартирный дом. Общие расходы, относящиеся ко всем объектам строительства, распределяются пропорционально площади объектов.

В бухгалтерском учете затраты на строительство жилого дома и содержание застройщика учитываются на счете 20 «Основное производство».

НДС, предъявленный поставщиками товаров (работ, услуг), используемых при строительстве жилого дома, учитывается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» и отражается в бухгалтерском балансе по статье «Незавершенное производство» группы статей «Запасы». При этом НДС, который приходится на помещения коммерческого назначения и недвижимое имущество, не входящее в состав общего имущества, будет приниматься к вычету в установленном законодательством порядке. НДС, который приходится на жилую часть строящихся объектов и распределяемый между объектами недвижимости, не будет принят к вычету, а будет включен в себестоимость соответствующих объектов недвижимости.

На дату составления отчетности не представляется возможным достоверно распределить общую сумму НДС, предъявленную поставщиками и подрядчиками.

В бухгалтерском балансе данные о расходах на строительство многоквартирных домов подлежат представлению по строке 1210 «Запасы». Данные расходы в будущем сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче дольщикам, или сформируют себестоимость объектов недвижимости, подлежащих реализации.

2.5. Признание дохода.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается для целей налогообложения по мере начисления.

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от продажи объектов недвижимости и от оказания услуг заказчика-застройщика.

Прочими доходами являются поступления, связанные с другими поступлениями согласно п.7 ПБУ 9/99.

2.6. Денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты). К денежным эквивалентам могут быть отнесены, например, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, либо срок которых не превышает 3 месяца; векселя банков, срок погашения которых установлен «по предъявлению», либо не превышает 3 месяца.

2.7. Сравнительные показатели бухгалтерской отчетности

Обществом в отчетном году не вносились изменения в сравнительные показатели бухгалтерской отчетности.

3. Раскрытие существенных показателей отчетности

3.1. Основные средства

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и конец отчетного года, а также о движении основных средств в течение отчетного года представлена в Таблице 2.1 Табличной части настоящих Пояснений.

Информация о наличии и движении капитальных вложений во внеоборотные активы представлена в Таблице 2.2.

3.2. Запасы и незавершенное производство

Данные о наличии и движении запасов и готовой продукции представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

Данные о наличии и движении затрат в незавершенном производстве за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 4.1.

Данные в разрезе элементов затрат за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 6.

Затраты в незавершенном производстве в основном представляют собой затраты в виде выполненных проектных и строительно-монтажных работ по незавершенному строительству объектов недвижимого имущества, предназначенных для передачи участникам долевого строительства или последующей продажи.

Затраты в незавершенном производстве также включают в себя общехозяйственные затраты, осуществленные в период строительства, как непосредственно связанные со строящимися объектами.

3.3. Дебиторская задолженность

Данные о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.1.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует и резерв по сомнительным долгам не создавался.

3.4. Кредиторская задолженность

Данные о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.3.

Также долгосрочная задолженность по заемным средствам представлена задолженностью по долгосрочным кредитам, а также займам, полученным от связанных сторон.

Общий размер займа, предусмотренного договором, тыс. руб.	Размер полученных по состоянию на отчетную дату кредитных (заемных) средств, тыс. руб.	Сумма кредитов (займов), недополученных по сравнению с условиями договора, тыс. руб.	Первоначальный срок возврата	Текущий срок возврата
2 411 577	316 511	2 095 066	31.12.2026	31.12.2026
1 232	1 232	-	06.06.2023	01.01.2027

Данные о наличии просроченной кредиторской задолженности за отчетный период, представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 5.4.

3.5. Доходы и расходы по основным видам деятельности

Доходами от основных видов деятельности является выручка от продажи объектов недвижимости, а также доходы от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве.

Расходами от обычных видов деятельности является себестоимость реализованных объектов недвижимости, а также расходы на содержание застройщика.

3.6. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы в основном представлены доходами от реализации прав требования, процентов за размещение денежных средств на депозитном счете согласно договора банковского обслуживания № 2 от 08.09.2021. Прочие расходы представлены расходами, связанными с реализацией прав требования, а также расходами в размере 18 458,9 тыс. руб. в виде стоимости выбывающих из состава основных средств земельными участками, в связи с передачей участникам долевого строительства объектов недвижимости, построенных на данных земельных участках.

3.7. Обеспечения обязательств и платежей полученные и выданные

Данные о наличии обеспечений обязательств полученных и выданных представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 8.

По состоянию на 31.12.2022 обязательства Общества по кредитному договору обеспечены следующим:

- Ипотека земельных участков, кадастровые номера 91:02:004005:1505 и 91:02:004005:1506, в соответствии с Договором об ипотеке, заключенным между Банком и Обществом.
- Залог имущественных прав по Договору генерального подряда.
- Залог прав по Договору банковского счета (заложенный счет), согласно Договору залога прав по Договору банковского счета (заложенный счет), заключенному между Банком и Обществом.
- Ипотека Объекта (частей Объекта) незавершенного строительства, возводимого в рамках реализации Проекта, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.
- Ипотека жилых и нежилых помещений Объекта, расположенного по адресу, после его ввода в эксплуатацию, в соответствии с Договором об ипотеке, подлежащим заключению между Банком и Обществом.

Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: счета эскроу.

3.8. Прибыль и чистые активы Общества

По итогам 2021 года Обществом получена прибыль от продаж по основным видам деятельности – 204 638 тыс. руб. (строка 2200 Отчета о финансовых результатах). При этом чистая прибыль отчетного года после налогообложения составила 174 813 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

По итогам 2022 года у Общества отсутствовала выручка и прибыль от продаж по основным видам деятельности. При этом чистая прибыль за 2022 год после налогообложения составила 1 759 тыс. руб. (строка 2400 Отчета о финансовых результатах).

На 31.12.2021 г. чистые активы Общества составляют 485 766 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

На 31.12.2022г. чистые активы Общества составляют 487 525 тыс. руб. и превышают уставный капитал в размере 63 тыс. руб., что соответствует требованиям закона "Об Обществах с ограниченной ответственностью".

3.9. Непрерывность деятельности

Оборотные активы (в размере 104 383 тыс. руб. без учета затрат по незавершенному производству) превышают величину краткосрочных обязательств Общества в размере 36 626 тыс. руб.

Общество продолжает застройку на собственном земельном участке, на 2022 год запланировано строительство следующей очереди и предусмотрено финансирование затрат за счет кредитных ресурсов.

По окончании строительства многоквартирного дома за счет выручки от основных видов деятельности планируется обеспечить выполнение всех текущих обязательств Общества.

На конец отчетного периода просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества как минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой и не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

4. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности, информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций, в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Обществом применяются пониженные налоговые ставки по налогу на прибыль организации размере 6% по доходам (расходам), в том числе внереализационным доходам (расходам), полученным (понесенным) от всех видов деятельности, указанных в договоре об осуществлении деятельности в специальной экономической зоне (далее - СЭЗ).

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения за 2022 год:

Ставка налога на прибыль, %	6%	20%	Итого
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	(751)	3 137	2 386
Условный расход (доход) по налогу на прибыль, тыс. руб.	(150)	627	477
Постоянный налоговый расход (ПНР), тыс. руб.	150	-	150
Постоянный налоговый доход (ПНД), руб.	-	-	-
Увеличение(-), уменьшение (+) отложенных налоговых обязательств (ОНО)	-	-	-
Увеличение(+), уменьшение (-) отложенных налоговых активов (ОНА)	-	-	-
Текущий налог на прибыль	-	627	627

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 год составила

- по ставке 6% - 0 тыс. руб.;
- по ставке 20% - 627 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) + Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. ТНП = 477 - 0 +150+ 0 – 0 = 627 тыс. руб.

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения за 2021 год:

Ставка налога на прибыль, %	6%	2%	Итого
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	140 519	43 630	184 149
Условный расход (доход) по налогу на прибыль, тыс. руб.	8 431	873	9 304
Постоянный налоговый расход (ПНР), тыс. руб.	4	-	4
Постоянный налоговый доход (ПНД), руб.	-	-	-
Увеличение(-), уменьшение (+) отложенных налоговых обязательств (ОНО)	1 108	-	1 108
Увеличение(+), уменьшение (-) отложенных налоговых активов (ОНА)	-	-	-
Текущий налог на прибыль	9 543	873	10 416

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2021 год составила

- по ставке 2% - 873 тыс. руб.
- по ставке 6% - 9 543 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль = условный расход по налогу на прибыль – Постоянный налоговый доход (ПНД) + Постоянный налоговый расход (ПНР) + изменение отложенных налоговых активов (ОНА)- изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО), т.е. ТНП = 9 304 - 0 +4 + 0 – (-1 108) = 10 416 тыс. руб.

В 2021 году изменилась ставка по налогу на прибыль с 2% до 6% в соответствии с чем была пересчитана величина отложенных налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые обязательства были увеличены на 5 989 тыс. руб. Данное увеличение было отнесено за счет уменьшения добавочного капитала так как соответствующие разницы в налоговой и бухгалтерской стоимости активов обусловлены их переоценкой.

5. Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности.

Данные о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный и предшествующий отчетному периоды представлены в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в таблице 7.

6. Потенциально существенные риски

Страновые и региональные риски

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена негативному влиянию из-за санкций, введенных против России некоторыми странами.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать какого-либо влияния на экономическую ситуацию в стране.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как незначительная.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как незначительные.

Риски изменения процентных ставок

Общество подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку имеет значительную задолженность по займам и имеет необходимость привлечения заемных и кредитных средств для финансирования реализуемых проектов.

Руководством принимается во внимание наличие указанного риска: на регулярной основе проводится анализ возможных источников финансирования.

7. События после отчетной даты.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

8. Информация о связанных сторонах

По состоянию на 31.12.2022 связанными сторонами являлись:

Никифоров Илья Николаевич	Директор
ООО «ПОРТО ФРАНКО»	Участник, 100% Уставного капитала (с 10.03.2022)
Андреец Вадим Васильевич (ИНН 910221923209)	Бенефициарный владелец
Ящук Виктор Анатольевич (ИНН 710411229748)	Бенефициарный владелец

По состоянию на 31.12.2021 связанными сторонами являлись:

Никифоров Илья Николаевич	Директор
Андреец Вадим Васильевич	Бенефициарный владелец
ООО «Золотые ворота»	Участник, 1% Уставного капитала (до 28.12.2021)

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2021 год составила 65 тыс. руб.

Сумма вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу (краткосрочные вознаграждения) за 2022 год составила 65 тыс. руб.

Информация о сделках со связанными сторонами

№ п/п	Наименование связанных сторон	Характер отношений со связанными сторонами	Виды операций	2021 год			2022 год			Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Условия и сроки осуществления расчетов по операциям, форма расчетов	Величина образований резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.
				Объем совершенных операций, тыс.руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс.руб.	Величина образований резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.	Объем совершенных операций, тыс.руб.	Объем операций, исполнение которых на конец отчетного периода не завершено, тыс.руб.	Величина образований резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс.руб.			
1	Андреев Вадим Васильевич (ИНН 910221923209) (Займодавец по договору займа)	Бенефициарный владелец	Получение (возврат) займа Начисление (оплата) процентов	- (-)	1 232	Н/П	- (-)	1 232	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Перечисление денежных средств, в течение более 12 месяцев	Н/П	
2	ООО "Мидельвейс" (Арендодатель по договорам аренды нежилых помещений)	Лицо, одновременно являющееся единоличным исполнительным органом и единоличным исполнителем органом в организации, оказывающей существенное влияние на Общество	Начислено (оплачено) платежей	22 379	2 562	Н/П	20 760 (18 983)	1 941	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П	
3	ООО "ОМЕГА-ЖИЛБУД" (Заемщик по договору займа)	Руководитель Общества является руководителем организации (существенное влияние)	Предоставление (возврат) займа	25 000 (3 333)	21 667	-	- (-)	-	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Перечисление денежных средств, в течение более 12 месяцев	Н/П	
4	ООО "Синергия" (Поручитель по договору поручения)	Руководитель Общества является руководителем организации (существенное влияние)	Перечислено (возмещено) по поручению	2 244 (-)	2 244 (-)	-	- (-)	-	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Перечисление денежных средств, в течение 12 месяцев	Н/П	

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

Табличная часть.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Поступило	Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-
Всего		-	-	-
в том числе:		5121	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	Изменения за период		На конец периода
					Изм. за счет списания затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	-

**2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	667 106	(385)	661 627	(661 627)	-	(322)	-	-	667 106	(707)	
	5210	за 2021 г.	732 967	(152)	5 098	(70 959)	-	(233)	-	-	667 106	(385)	
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022 г.	457	(335)	-	-	-	(122)	-	-	457	(457)	
	5211	за 2021 г.	381	(152)	76	-	-	(183)	-	-	457	(335)	
Здания	5202	за 2022 г.	5 022	(50)	-	-	-	(200)	-	-	5 022	(250)	
	5212	за 2021 г.	-	-	5 022	-	-	(50)	-	-	5 022	(50)	
Земельный участок 9850 м2 91:02:004005:342 (ПК-5, ПК-6 (Пятая очередь))	5203	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5213	за 2021 г.	70 959	-	-	(70 959)	-	-	-	-	-	-	
Прочие земельные участки	5204	за 2022 г.	661 627	-	-	(661 627)	-	-	-	-	-	-	
	5214	за 2021 г.	661 627	-	-	-	-	-	-	-	661 627	-	
Земельный участок 21382 м2 91:02:004005:1505 (ПК-8; ПК-9)	5205	за 2022 г.	-	-	141 889	-	-	-	-	-	141 889	-	
	5215	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 23 481 м2 91:00:000000:30369 (Набережная))	5206	за 2022 г.	-	-	155 818	-	-	-	-	-	155 818	-	
	5216	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 17841 м2 91:00:000000:30368 (ПК-12)	5207	за 2022 г.	-	-	118 398	-	-	-	-	-	118 398	-	
	5217	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 28282 м2 91:02:004005:1507 (ПК-10; ПК-11)	5208	за 2022 г.	-	-	187 677	-	-	-	-	-	187 677	-	
	5218	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 8717 м2 91:02:004005:1506 (ПК-7)	5209	за 2022 г.	-	-	57 845	-	-	-	-	-	57 845	-	
	5219	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности всего	5220	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5221	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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 2022 г.	17 123	-	(17 123)	-	-
	5250	за 2021 г.	23 792	3 969	(5 539)	(5 098)	17 123
Вложения в строительство нежилых объектов	5241	за 2022 г.	17 123	-	(17 123)	-	-
	5251	за 2021 г.	23 792	3 969	(5 539)	(5 098)	17 123
Прочие внеоборотные активы - всего		за 2022 г.	27 865	-	(27 865)	-	-
		за 2021 г.	719 212	218 721	(910 068)	-	27 865
в том числе: Авансы выданные под строительство внеоборотных активов		за 2022 г.	9 993	-	(9 993)	-	-
		за 2021 г.	103 603	42 515	(136 125)	-	9 993

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
	5262	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	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	-	-	-
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	-	-	-
Иное использование основных средств (залог земельных участков по ДДУ в строительстве)	5287	199 734	-	-

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)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная коррек- тировка		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	25 000 (3 333)	- -	2 244 -	- -	21 667 -	- -
в том числе:										
Выданные займы	5302 5312	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	25 000 (3 333)	- -	2 244 -	- -	21 667 -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022 г. за 2021 г.	83 456 -	- -	- 202 456	(83 456) (119 000)	- -	- -	- 83 456	- -
в том числе:										
Депозиты	5306 5316	за 2022 г. за 2021 г.	83 456 -	- -	- 202 456	(83 456) (119 000)	- -	- -	- 83 456	- -
Финансовых вложений - ИТОГО	5300 5310	за 2022 г. за 2021 г.	83 456 -	- -	25 000 202 456	(86 789) (119 000)	2 244 -	- -	21 667 83 456	- -

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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений				

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	25	-	25	459 988	(49 126)	-	-	-	410 887	-	410 887
	5420	за 2021 г.	109 700	-	109 700	679 585	(789 260)	-	X	25	-	25	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	25	-	25	78 075	(49 126)	-	-	-	28 974	-	28 974
	5421	за 2021 г.	83	-	83	2	(60)	-	-	-	25	-	25
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021 г.	109 617	-	109 617	679 583	(789 200)	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	-	-	-	381 913	-	-	-	-	381 913	-	381 913
	5425	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года			выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	92 409	-	-	-	92 409	-	-
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность участников по договорам долевого участия в строительстве	5505	за 2022 г.	-	-	92 409	-	-	-	-	-	92 409
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	1 815	-	171 770	-	(162 357)	-	(10)	-	11 218
	5530	за 2021 г.	285 467	-	124 815	-	(408 467)	-	-	-	1 815
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	1 189	-	149 845	-	(146 572)	-	(10)	-	4 452
	5532	за 2021 г.	149 189	-	1 189	-	(149 189)	-	-	-	1 189
Прочая	5513	за 2022 г.	626	-	21 925	-	(15 785)	-	-	-	6 766
	5533	за 2021 г.	6 382	-	626	-	(6 382)	-	-	-	626
Задолженность участников по договорам долевого участия	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	129 896	-	123 000	-	(252 896)	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022 г.	1 815	-	284 179	-	(162 357)	-	(10)	-	103 627
	5520	за 2021 г.	285 467	-	124 815	-	(408 467)	-	-	-	1 815

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 поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная по условиям договора			балансовая стоимость		списание на финансовый результат
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	143 800	408 920	5 677	-	-	112 918	671 314	
	5571	за 2021 г.	293 800	-	-	-	-	(150 000)	143 800	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022 г.	-	316 511	5 677	-	-	-	322 188	
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022 г.	-	-	-	-	-	1 232	1 232	
	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	5555	за 2022 г.	143 800	-	-	-	-	111 686	255 486	
	5575	за 2021 г.	293 800	-	-	-	-	(150 000)	143 800	
По договорам долевого участия в строительстве	5556	за 2022 г.	-	92 409	-	-	-	-	92 409	
	5576	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	222 564	344 473	-	(417 617)	-	(112 918)	36 502	
	5580	за 2021 г.	1 258 318	253 622	2	(1 439 377)	-	150 000	222 564	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	3 554	336 752	-	(309 460)	-	-	30 846	
	5581	за 2021 г.	62 604	126 861	-	(185 911)	-	-	3 554	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	1 061	1 368	-	(2 398)	-	-	31	
	5583	за 2021 г.	2 721	14 149	2	(15 811)	-	-	1 061	
займы	5565	за 2022 г.	1 232	-	-	-	-	(1 232)	-	
	5585	за 2021 г.	27 468	-	-	(26 237)	-	-	1 232	
прочая	5566	за 2022 г.	32	6 353	-	(759)	-	-	5 626	
	5586	за 2021 г.	36 837	-	-	(36 805)	-	-	32	
Обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	5567	за 2022 г.	216 686	-	-	(105 000)	-	(111 686)	-	
	5587	за 2021 г.	209 523	-	-	(142 837)	-	150 000	216 686	
По договорам долевого участия в строительстве	5568	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5588	за 2021 г.	919 165	112 612	-	(1 031 776)	-	-	-	
Итого	5550	за 2022 г.	366 364	753 393	5 677	(417 617)	-	X	707 817	
	5570	за 2021 г.	1 552 118	253 622	2	(1 439 377)	-	X	366 364	

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	-	66 686	59 523
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
Обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки	5593	-	66 686	59 523

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	49 123	2
Расходы на оплату труда	5620	1 222	889
Отчисления на социальные нужды	5630	177	132
Амортизация	5640	322	233
Прочие затраты	5650	331 069	28 689
Итого по элементам	5660	381 913	29 945
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(381 913)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	146 436
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	176 381

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	76	124	(48)	(29)	(123)
в том числе:						
Резерв пр оплате предстоящих отпусков сотрудников	5701	76	124	(48)	(29)	123

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	581 647	-	919 165
Ипотека жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме (включая объекты не ипотека земельного участка	58101	381 913	-	919 165
Залог имущественных прав по договору генерального подряда	58102	199 734	-	-
	58103	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		На начало года	Получено за год	На начало года	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2022 г.	5910	-	-	-	-
за 2021 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022 г.	5911	-	-	-	-
за 2021 г.	5921	-	-	-	-



(Handwritten signature in blue ink)

Никифоров Илья Николаевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)
25 апреля 2023 г.

Прошнуровано и пронумеровано
40 (Сорок) листов

Генеральный директор

ООО «ММ «Альяс-Аудит»

Бухаров Д.В.

