

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

*Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Роща»*

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща»» (ОГРН 1197746024850, далее — «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п. 10.13 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указано, что на протяжении ряда лет стоимость чистых активов Организации является отрицательной величиной и на 31 декабря 2022 года составила (- 1 092 041 тыс. руб.), при этом за 2022 год данная величина уменьшилась на 670 953 тыс. руб., что связано с нахождением Организации на этапе строительства инвестиционного объекта. Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая

может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на пункты 10.6.1 и 10.6.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в которых указано, что в составе строк 1260 «Прочие оборотные активы» и 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса на 31.12.2022, в том числе, отражена задолженность участников долевого строительства и обязательства Организации по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ведутся с использованием счетов эскроу.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее 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 Организации.

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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

1) 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;

2) 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 Организации;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

5) 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, 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
ОРНЗ 21506027624

М.Ю. Симакова

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006027361

И.А. Антонова

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Аваль»
ОГРН 1027739472980
РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3
Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11506035161

«27» апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роцца"	по ОКПО		35589354
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		9731022310
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2		41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384

Местонахождение (адрес)
115035, Москва г, Садовническая ул, д. № 69, этаж 2 пом. I ком. 5

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "АВАЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН 7703107913
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП 1027739472980

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	104	117	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7 656	70 015	30 297
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	7 656	4 445	59
	Строительство объектов основных средств	11502	-	65 570	30 238
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	59 742	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	447 039	125 658	64 137
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	514 541	195 790	94 434
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	8 973 494	4 773 842	1 746 349
	в том числе:				
	Незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса	12101	8 625 252	4 590 781	1 746 349
	Расходы будущих периодов (реклама)	12102	-	182 210	-
	Расходы будущих периодов	12103	912	851	-
	Право пользования активом (ЗУ)	12104	347 330	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	968 576	285 134	33 718
	Дебиторская задолженность	1230	2 378 328	515 199	298 583
	в том числе:				

4/38

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	363	113	196
Расчеты по добровольному страхованию	12302	62	29	55
Расчеты с подотчетными лицами	12303	6	10	-
Расчеты по агентским договорам	12304	36 568	70 258	73 530
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12305	10 608	2 299	319
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	12306	2 308 940	434 681	97 911
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	12307	21 752	7 809	126 572
Расчеты с покупателями и заказчиками	12308	30	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	777	777	777
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 643	3 766	13 749
Прочие оборотные активы	1260	15 512 046	9 219 819	-
в том числе: Задолженность участников долевого строительства	12601	15 512 046	9 219 819	-
Итого по разделу II	1200	27 843 864	14 798 537	2 093 176
БАЛАНС	1600	28 358 405	14 994 327	2 187 610

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 092 051)	(421 098)	(223 483)
	Итого по разделу III	1300	(1 092 041)	(421 088)	(223 473)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	12 191 328	4 879 373	2 366 544
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	548 300	1 238 300	1 407 600
	Проценты по долгосрочным займам	14102	128 611	526 559	285 785
	Долгосрочные кредиты	14103	11 397 824	3 114 514	673 158
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	116 593	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	170 216	16 376	4 017
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	16 755 392	10 164 719	-
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства	14501	15 512 046	9 219 819	-
	Рассрочка по аренде земельного участка	14502	692 927	944 900	-
	Гарантийное удержание по договору ГП	14503	104 175	-	-
	Арендные обязательства	14504	446 244	-	-
	Итого по разделу IV	1400	29 116 936	15 060 468	2 370 561
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	14 841	806
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15103	-	14 841	806
	Кредиторская задолженность	1520	332 792	339 752	39 463
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	24 366	59 066	9 157
	Расчеты по аренде земельного участка	15202	251 973	251 973	26 643
	Расчеты по агентским договорам	15203	56 164	28 658	1 265
	Расчеты по налогам и сборам	15204	288	54	2 383
	Расчеты с подотчетными лицами	15205	-	-	14
	Расчеты с прочими дебиторами кредиторами	15206	-	1	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	718	354	253
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	333 510	354 947	40 522
	БАЛАНС	1700	28 358 405	14 994 327	2 187 610

Руководитель  **Малик Михаил Теодорович**
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роща"	по ОКПО	35589354		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9731022310		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	138	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	138	-
	Коммерческие расходы	2210	(552 576)	-
	Управленческие расходы	2220	(2 469)	(10 488)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(554 907)	(10 488)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	137	-
	Проценты к уплате	2330	(94 433)	(235 138)
	Прочие доходы	2340	144	-
	Прочие расходы	2350	(189 433)	(1 148)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(94)	(83)
	Прочие расходы	23502	(189 339)	(1 065)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(838 492)	(246 774)
	Налог на прибыль	2410	167 540	49 162
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	167 540	49 162
	Прочее	2460	(1)	(3)
	в том числе:			
	Прочие прибыли и убытки	2461	(1)	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(670 953)	(197 615)

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	(670 953)	(197 615)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Малик Михаил Теодорович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роща" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФЭ
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
35589354		
9731022310		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(223 483)	(223 473)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(197 615)	(197 615)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(197 615)	(197 615)
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	-	-

9/32

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(421 098)	(421 088)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(670 953)	(670 953)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(670 953)	(670 953)
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.	3300	10	-	-	-	(1 092 051)	(1 092 041)

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	(1 092 041)	(421 088)	(223 473)

Руководитель



Малик Михаил Теодорович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

10/102

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Роща"	ИНН	35589354		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9731022310		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	30 521	8 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	113	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	30 408	8 814
Платежи - всего	4120	(7 586 635)	(2 249 171)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 623 757)	(2 034 616)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 304)	(7 105)
процентов по долговым обязательствам	4123	(425 100)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на добавленную стоимость	4125	(981 892)	(192 236)
прочие налоги	4126	(653)	(8 312)
НДФЛ уплаченный с процентов по займам	4127	(74 900)	-
прочие платежи	4129	(474 029)	(6 902)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 556 114)	(2 240 357)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	137	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(41 682)
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	-	(41 682)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	137	(41 682)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 783 310	2 472 056
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 783 310	2 472 056
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	(1 220 456)	(200 000)
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	(1 190 000)	(200 000)
	4324	-	-
Арендные платежи	4325	(30 456)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 562 854	2 272 056
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	6 877	(9 983)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 766	13 749
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 643	3 766
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Малик Михаил Теодорович

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОЩА»
ЗА 2022 год.**

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	130	(13)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(26)
	5110	за 2021г.	-	-	130	-	-	(13)	-	-	-	130	(13)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	5101	за 2022г.	130	(13)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(26)
	5111	за 2021г.	-	-	130	-	-	(13)	-	-	-	130	(13)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	130	-	(130)	
в том числе:							
Товарный знак mod.	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	130	-	(130)	

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	4 921	(476)	6 354	-	-	(3 143)	-	-	-	11 275	(3 619)
в том числе:	5210	за 2021г.	98	(39)	4 823	-	-	(437)	-	-	-	4 921	(476)
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	98	(71)	2 306	-	-	(450)	-	-	-	2 404	(521)
	5211	за 2021г.	98	(39)	-	-	-	(32)	-	-	-	98	(71)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	4 823	(405)	4 048	-	-	(2 693)	-	-	-	8 871	(3 098)
учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5211	за 2021г.	-	-	4 823	-	-	(405)	-	-	-	4 823	(405)
- всего	5220	за 2022г.	-	-	65 571	-	-	(5 829)	-	-	-	65 571	(5 829)
в том числе:	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5221	за 2022г.	-	-	65 571	-	-	(5 829)	-	-	-	65 571	(5 829)
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	65 571	-	-	(65 571)	-
в том числе:	5250	за 2021г.	30 238	-	-	-	(28 638)
Офис продаж (проектирование возведение, оформление)	5241	за 2022г.	36 932	-	-	(36 932)	-
	5251	за 2021г.	1 600	35 332	-	-	36 932
Нежилое здание, общей площадью 292 кв.м., кадастровый номер: 77:02:0024006:1017	5242	за 2022г.	28 638	-	-	(28 638)	-
	5252	за 2021г.	28 638	-	-	-	28 638

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:	5261	-	-	-	-
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	65 571	-	-
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	-	1 855 018	1 855 018
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	1 395 000	1 395 000	-
	5287	-	-	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период	Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
							первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-
в том числе:												
Вексель	5306	за 2022г.	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-
	5316	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-
	5310	за 2021г.	777	-	-	-	-	-	-	-	777	-

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 продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		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 2022г.	4 773 842	0	4 773 842	4 463 350	(263 698)	-	-	-	8 973 494	-	8 973 494
	5420	за 2021г.	1 746 349	0	1 746 349	4 386 457	(1 358 964)	-	-	-	4 773 842	-	4 773 842
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	8 643	(8 643)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	4 235	(4 235)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	4 590 781	-	4 590 781	4 034 471	0	-	-	-	8 625 252	-	8 625 252
Многофункционального жилого комплекса	5427	за 2021г.	1 746 349	-	1 746 349	4 199 161	(1 354 729)	-	-	-	4 590 781	-	4 590 781
Расходы будущих периодов (реклама)	5408	за 2022г.	182 210	-	182 210	-	(182 210)	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2021г.	-	-	-	182 210	-	-	-	-	182 210	-	182 210
Расходы будущих периодов	5408	за 2022г.	851	-	851	1 045	(984)	-	-	-	912	-	912
	5428	за 2021г.	-	-	-	851	-	-	-	-	851	-	851
Право пользования активам (ЗУ)	5409	за 2022г.	-	-	-	419 191	(71 861)	-	-	-	347 330	-	347 330
	5429	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредитную задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	434 681 97 911	- -	1 874 259 336 770	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	2 308 940 434 681	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы по строительным работам капитального	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	434 681 97 911	- -	1 874 259 336 770	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	2 308 940 434 681
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	80 618 200 672	- -	22 695 1 980	- -	(33 825) (122 134)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	69 388 80 518
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	165 -	- -	(135) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	30 -
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	152 251	- -	278 -	- -	- (99)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	430 152
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	2 299 319	- -	8 309 1 980	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	10 608 2 299
Расчеты по агентским договорам	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	70 258 73 530	- -	- -	- -	(33 690) (3 272)	- -	- -	- -	- -	X X	X X	36 568 70 258
Авансы по строительным работам капитального характера	5515	за 2022г.	7 809	-	13 943	-	-	-	-	-	-	X	X	21 752
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	126 572 515 199 298 583	- -	- 1 896 954 338 750	- -	(118 763) (33 825) (122 134)	- -	- -	- -	- -	X X	X -	7 809 2 378 328 515 199

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредитную задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	15 044 092 2 366 544	15 625 956 12 636 775	218 645 240 773	(1 190 000) (200 000)	- -	(751 973) -	- -	- -	28 946 720 15 044 092
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	3 114 514 673 158	8 283 310 2 441 356	116 593 -	- -	- -	- -	- -	- -	11 514 417 3 114 514
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	1 764 859 1 693 386	500 000 30 700	102 052 240 773	(1 190 000) (200 000)	- -	(500 000) -	- -	- -	678 911 1 764 859
Задолженность перед участниками долевого строительства	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	9 218 819 -	6 292 227 9 218 819	- -	- -	- -	- -	- -	- -	15 512 048 9 218 819
Распорочка по аренде земельного участка	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	944 900 -	- 944 900	- -	- -	- -	(251 973) -	X -	X -	692 927 944 900
Гарантийное удержание по договору ГП	5556 5576	за 2022г. за 2021г.	- -	104 175 -	- -	- -	- -	- -	X -	X -	104 175 -
Арендные обязательства	5557 5577	за 2022г. за 2021г.	- -	446 244 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	446 244 -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	354 593 40 268	779 714 329 275	55 716	(786 674) (70 664)	(3) (3)	(14 841) -	- -	- -	276 628 297 277
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	59 068 9 157	- 49 909	- -	(34 700) 0	- -	- -	- -	- -	24 366 59 068
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	0 0	- -	- -	- -	- -	- -
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	54 2 383	234 -	- -	0 (2 326)	(3) (3)	- -	- -	- -	288 54
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	14 841 806	- -	- 55 716	0 (41 682)	- -	(14 841) -	- -	- -	- 14 841
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- -	500 000 -	- -	(500 000) -	- -	- -	- -	- -	0 -
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	1 14	- -	- -	(1) (13)	- -	- -	- -	- -	- 1
расчеты по аренде земельного участка	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	251 973 26 843	251 973 -	- -	(251 973) (26 643)	- -	- -	X -	X -	251 973 261 973
расчеты по агентским	5568 5588	за 2022г. за 2021г.	28 658 1 265	27 506 27 393	- -	- -	- -	X -	X -	X -	56 164 28 658
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	15 398 685 2 406 812	16 405 670 12 966 050	218 645 298 489	(1 976 674) (270 664)	(3) (3)	(766 814) X	- -	- -	29 279 512 15 398 685

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	7 145	64
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	8 971	32
Прочие затраты	5650	538 929	10 392
Итого по элементам	5660	555 045	10 488
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	555 045	10 488

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	354	656	(292)	-	718
в том числе						
Резервы предстоящих отпусков сотрудников организации	5701	354	656	(292)	-	718

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	31 328 385	7 579 413	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	17 188 050	-	-
Оплата по эскроу счетам	5802	14 140 335	7 579 413	-
Выданные - всего	5810	1 395 010	1 395 010	1 395 010
в том числе:				
Залог по договору ипотеки	5811	1 395 000	1 395 000	1 395 000
Залог доли в УК	5812	10	10	10

9. Государственная помощь

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

Раздел 10.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Роцца» сформирована исходя из действующих в РФ правил учета и отчетности:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденная Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.

10.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Роцца».

Юридический и фактический адрес: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 69, этаж 2 пом. I ком. 5.

Дата государственной регистрации предприятия – 22.01.2019 г., ОГРН 1197746024850, ИНН 9731022310.

Общество дочерних и зависимых обществ не имеет, отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

Основной вид деятельности Общества - строительство жилых и нежилых зданий. Код ОКВЭД 41.20.

Общество является застройщиком - заказчиком.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период 3 человека.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно п. п. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», как организация застройщик, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В 2022 г. для проведения аудиторской проверки Обществом заключен Договор № 2733 от 06.10.2022 г. с ООО «Аудиторская фирма «Аваль» ИНН 7703107913, ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 11506035161. Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3.

Единственным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

23 декабря 2021 г., согласно Протокола № 35 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» от 21.12.2021 г., генеральным директором избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, с которым заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству.

10.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОБЩЕСТВА

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Роцца» с 22.01.2019 г. определен в размере 10 000 руб.

50% доли принадлежит ООО «ВЕКТОР», 50% доли принадлежит ООО «МС-Проект».

По состоянию на 31 декабря 2022 года Уставный капитал Общества внесен полностью.

10.3 ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ответственным за соблюдение законодательства РФ при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Бухгалтерский и налоговый учет ведется главным бухгалтером. Главный бухгалтер отвечает за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности.

Методология бухгалтерского учета определяется в соответствии с принятой учетной политикой, основанной на нормах ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 106н.

Общество ведет учет в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете, состоящем из Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», устанавливающего единые правовые и методологические основы организации и ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации, других федеральных законов, указов Президента Российской Федерации и постановлений Правительства Российской Федерации; а также в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской компьютерной программы «1С: Предприятие 8.3».

Организация при составлении бухгалтерской отчетности придерживается принятыми формами и их содержанием последовательно от одного отчетного периода к другому. Изменение принятого содержания и форм отчетности может быть допущено в исключительных случаях и подлежат пояснению.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

С целью обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации на 31.12.2022 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с порядком, установленным «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49.

Данные бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

10.4 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Основные элементы учетной политики предприятия для бухгалтерского учета.

1. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение выручки исходя из условий договора или оно подтверждено иным соответствующим способом;
- сумма выручки может быть определена;
- есть уверенность, что от операции произойдет увеличение экономических выгод.

2. Доходом от основного вида деятельности будет являться вознаграждение застройщика.

Доходом от обычных видов деятельности будет являться:

- сдача в аренду недвижимого имущества,
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции.

3. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена.

4. Для целей формирования организацией финансового результата деятельности от обычных видов деятельности определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

5. Активы, стоимость более 40 000 руб. и сроком использования более одного года учитываются в составе основных средств организации. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Правительством Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1. В случае отсутствия в классификаторе данного объекта, то в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту ОС определяются самостоятельно исходя из срока полезного использования, утвержденного приказом руководителя.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные издания (книги, брошюры, журналы и т.п.) признаются в бухгалтерском учете затратами на производство и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

6. В составе РБП учитываются неисключительные права на пользование компьютерными программами на основании п. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

7. Учет кредитов и займов ведется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и расходов по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 16.10.2008 г. № 107 н.

Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно.

Заемные средства, учтенные в составе долгосрочной задолженности при наступлении срока погашения менее 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражаются как краткосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов, кредитов отражаются в расходах того периода, в котором они были произведены.

8. Учет финансовых вложений ведется в Обществе в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденного приказом Минфина России от 10.12.2002г. №126н. Активы принимаются к учету как финансовые вложения при соблюдении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов;

- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями;
- способность приносить в дальнейшем экономические выгоды в виде процентов, дивидендов, прироста стоимости и т.п.

Финансовые вложения отражаются в учете по фактическим затратам, связанным с их приобретением, финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются в учете по первоначальной стоимости. При выбытии таких вложений, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений.

Предоставленные заемные средства, срок погашения которых по договору займа превышает 12 месяцев, учитывается в составе долгосрочных финансовых вложений.

Займы со сроком погашения менее 12 месяцев отражаются как краткосрочные финансовые вложения», а начисленные проценты по данным договорам - по строке «Дебиторская задолженность по процентам к получению».

9. Под денежными эквивалентами организация рассматривает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся открытые в кредитных организациях краткосрочные депозиты (срок до 3 месяцев), депозиты до востребования.

Методические аспекты учета в компании, являющейся застройщиком при использовании договоров инвестирования (долевого участия)

Данные по привлеченным средствам инвесторов, в соответствии с зарегистрированными договорами долевого участия, аккумулируются на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Общая величина финансовых средств, подлежащих инвестированию, отражается по кредиту счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции с дебетом счета 76.66.2 на дату регистрации договора инвестирования.

Счет 76.66.2 используется для организации контроля над задолженностью инвесторов перед застройщиком.

Счет 76.66.1 закрывается по объекту инвестирования после формирования застройщиком финансового результата.

Учет затрат по строительству объекта недвижимого имущества осуществляется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» (расходы на рекламу, представительские расходы, посреднические вознаграждения, коммунальные платежи, относящиеся к объектам для дальнейшей продажи, регистрационные сборы, расходы на ремонт, не увеличивающие стоимость объектов, и пр.). Данные расходы подлежат отнесению на финансовый результат Компании.

Компания не создает резервы предстоящих расходов, связанных с осуществлением дополнительных работ после сдачи объекта в эксплуатацию и до передачи инвесторам.

Доплата и возврат денежных средств по итогам обмеров БТИ в связи с увеличением/уменьшением проектной площади объекта долевого участия отражаются с использованием счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции со счетом 76.66.2 «Оплата участниками долевого строительства». Данные расчеты не задействованы в формировании итоговой себестоимости объекта. Такие операции отражаются до передачи объекта строительства Участнику долевого строительства. Сумма доплат и возвратов по

итогам обмеров БТИ определяются в соответствии с порядком, предусмотренным Договором участия в долевом строительстве.

Для целей раздельного учета сумм входного НДС на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» организуется следующий аналитический учет:

19.01 – НДС по приобретенным ОС;

19.03, 19.04 - НДС, предъявленный заказчику по услугам застройщика (не подлежащий передаче инвестору);

19.08 - НДС по инвестиционной деятельности, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых относится к как облагаемым, так и необлагаемым операциям;

19.11 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление операций, являющихся объектом налогообложения;

19.12 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых не подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление освобожденных от налогообложения и не являющихся объектом налогообложения операций.

Обосновывающими документами в целях ведения аналитического учета по НДС являются договоры, счета на оплату, отчеты о выполненных работах, акты выполненных работ по установленной форме либо иные документы, подтверждающие выполнение работ и (или) услуг, а также поставку ТМЦ, по их смысловому назначению направленных для строительства или приобретения объектов:

- участвующих непосредственно в операциях, являющихся объектом налогообложения;
- участвующих в операциях, освобожденных от налогообложения;
- участвующих в операциях, как являющихся объектом налогообложения, так и освобожденных от налогообложения.

При реализации инвестиционного строительного проекта финансовым результатом Компании (застройщика) является разница между суммой привлеченных средств инвесторов и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика - экономия застройщика (инвестиционный доход).

Компания признает доход в виде экономии застройщика в соответствии с условиями инвестиционного договора.

Финансовый результат в виде экономии формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства) в целом.

Моментом признания финансового результата у Застройщика считать дату акта передачи объекта долевого строительства, но не позднее, чем дата акта ввода объекта в эксплуатацию плюс разумный срок 6 месяцев/либо иные условия, определенные договором.

Формирование финансового результата застройщика в виде экономии подтверждается справками-расчетами.

Изменения учетной политики

С 01.01.2022г. в учетную политику были внесены изменения в связи с обязательным применением следующих стандартов бухгалтерского учета

ФСБУ 6/2020 "Основные средства",
ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения",
ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с переходом на применение ФСБУ 6/2020 "Основные средства", *перспективно (п. 49 ФСБУ 6/2020, п. 50 ФСБУ 25/2018)*, не пересчитывая сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

Согласно ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (*Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018*).

10.5 ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Цель проекта строительства: Строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роцца, улица 4-я Марьиной Роцци, земельный участок 12.

Многофункциональный комплекс будет построен на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0000000:2810, площадью 24 515 кв. м., расположенном по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роцца, улица 4-я Марьиной Роцци, земельный участок 12. Собственник земельного участка - город Москва.

Договор аренды от 06.02.2020 № М-02-055107 заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы сроком до 28.10.2026 г.

09 декабря 2020 года зарегистрировано дополнительное соглашение к договору аренды на изменение цели аренды на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 855 018 тыс. руб. (Пояснение к бухгалтерской отчетности Раздел № 2.4. «Иное использование основных средств» строка 5283).

01 февраля 2023 г. дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № М-02-055107 срок действия договора продлен до 28 октября 2027 г.

01 октября 2019 г. заключен инвестиционный договор №РИП/1 с АО «МР Групп» на оказание услуг по реализации инвестиционного проекта.

02 июня 2020 г. Общество заключило кредитное соглашение № 02GD4L с Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях. Цель предоставления кредита: 1) финансирование и рефинансирование затрат на строительство жилого комплекса, 2) финансирование строительства объекта, 3) возмещение ранее понесенных затрат заемщика, связанных с реализацией проекта.

Обеспечением выполнения заемщиком (Обществом) своих обязательств является – залог (ипотека) прав аренды земельного участка, принадлежащего заемщику, а также все здания и строения, расположенные на земельном участке. 28.07.2020 г. Обществом заключен договор об ипотеке № 02GD4Z003.

11 ноября 2021 г. заключен трехсторонний договор генерального подряда № MOD-МР-АС-1 на строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1.

Основные стороны договора:

- **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща» - «Инвестор-застройщик»;**
- **Акционерное общество «МР Групп» - «Управляющий проектом»,** действующее на основании Договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.;
- **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»,** являющееся действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, ССРО «Региональная Проектная Ассоциация», обладающее третьим уровнем ответственности, не превышающим по договору 300 000 000,00 руб. (триста миллионов рублей 00 копеек), что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации ССРО «Репра» № 381 от 14 сентября 2021 г., и действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, АСРО «Гильдия строителей Урала», обладающее пятым уровнем ответственности, превышающим стоимость по договору 10 000 000 000,00 руб. (десять миллиардов рублей 00 копеек) и более, что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации АСРО «Гильдия строителей Урала» № 000000000000000000000000498 от 14 сентября 2021 г. - «Генподрядчик».

По договору:

Генподрядчик обязуется в установленный настоящим Договором срок выполнить Работы по строительству Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роща, улица 4-я Марьиной Рощи, земельный участок 12;

Инвестор-застройщик обязуется оплачивать Работы в соответствии с условиями настоящего Договора, а по завершении Работ – принять их результат от Генподрядчика, а также выполнять иные обязательства, возложенные настоящим Договором;

Управляющий проектом, действуя в качестве агента Инвестора-застройщика в соответствии с Договором РИП, обязуется выполнять функции технического заказчика и иные функции представителя Инвестора-застройщика по настоящему Договору, в том числе от имени Инвестора-застройщика и за его счет путем привлечения третьих лиц организовать Строительный контроль заказчика за качеством выполняемых Работ по строительству Объекта, за соблюдением сроков, установленных Графиком производства работ, за качеством Материалов Генподрядчика, Оборудования Генподрядчика, за правильностью использования Генподрядчиком и Субподрядчиками Материалов заказчика, а также за ходом строительства Объекта в целом, передать Генподрядчику Проект и иную документацию, перечень которой определен по настоящему Договору, а также выполнять иные обязательства, возложенные на него Договором РИП и настоящим Договором, в том числе подписывать от имени Инвестора-застройщика Акты КС-2, КС-3, иные оформляемые Генподрядчиком документы.

10.6 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

10.6.1 Расшифровка нематериальных активов, основных средств, финансовых вложений, запасов, дебиторской задолженности, прочих оборотных активов.

Основные средства строка 1150 бухгалтерского баланса:

Основные средства Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составили 7 656 тыс. руб. Начисленная амортизация за 2022 г. составила 3 143 тыс. руб.

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

Группы основных средств	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Офисное оборудование	1 883
Производственный и хозяйственный инвентарь	5 773
Всего:	7 656

Доходные вложения в материальные ценности строка 1160 бухгалтерского баланса:

Доходные вложения в материальные ценности по состоянию на 31.12.2022 г. составили 59 742 тыс. руб. Начисленная амортизация за 2022 г. составила 5 829 тыс. руб. К доходным вложениям относится Нежилое здание, общей площадью 292 кв. м., кадастровый номер: 77:02:0024006:1017, расположенное по адресу: 129594, г. Москва, р-н Марьино Роша, ул. Марьиной Роши 4-я, д. 12, строен. 4. Здание сдано в аренду по договору аренды.

Отложенные налоговые активы строка 1180 бухгалтерского баланса:

Виды активов	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Оценочные обязательства и резервы	144
Прочие расходы	23 319
Арендные обязательства	131 736
Убыток текущего года	169 296
Убытки прошлых лет	122 544
Всего:	447 039

Величина отложенных налоговых активов Общества за 2022 г. увеличилась на 321 381 тыс. руб. по сравнению с 2021 г.

Данное увеличение отложенных налоговых активов обусловлено увеличением налоговых убытков по налогу на прибыль за текущий налоговый период.

Запасы строка 1210 бухгалтерского баланса:

Согласно пп. ж, п. 3 ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ" объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации являются запасами и отражаются в бухгалтерской отчетности в строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Виды запасов	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса	8 625 252
Право пользование активом	347 330
Расходы будущих периодов	912
Всего:	8 973 494

- В незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино роша, улица 4-я Марьиной Роши, земельный участок 12, включены:

Наименование	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Строительно-монтажные работы	2 893 755
Подготовительные работы, устройство котлована	2 290 812
Расходы на аренду земельного участка	1 647 374
СМР по социальным объектам	453 278
Согласования, ТУ, изыскания, рабочая документация	295 206
Проектно-изыскательские работы	288 894
Проценты по займам, кредитам	190 147
Услуги агента (АО «МР Групп»)	184 583

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

Право пользования земельным участком	128 663
в том числе:	
- Амортизация ППА	71 861
- Проценты ППА	56 802
Прочие расходы	79 941
Мониторинг, авторский надзор, технадзор, страхование строительства	69 939
Консалтинговые и юридические услуги	61 982
Коммунальные расходы	40 678
Всего:	8 625 252

Величина расходов по незавершенному строительству Общества за 2022 г. увеличилась на 4 034 471 тыс. руб. по сравнению с 2021 г.

Данное увеличение связано с увеличением объемов строительства в 2022 г., выполнением строительно-монтажных работ по возведению жилого комплекса.

Право пользования активом по строке баланса 12104:
Составляет на 31.12.2022 г. - 347 330 тыс. руб.

Общество заключило с Департаментом городского имущества г. Москвы договор аренды от 06.02.2020 № М-02-055107 сроком до 28.10.2027 г. На земельном участке Общество осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роцца, улица 4-я Марьиной Роцци, земельный участок 12.

Переход права собственности к арендатору по договору аренды не предусмотрен. Договор соответствует признанию его в качестве финансовой аренды.

Фактическая стоимость права пользования активом (ППА) на дату составления отчетности составляет 688 427 тыс. руб.

В качестве ставки дисконтирования организация принимает ставку, по которой она могла бы получить заем на сопоставимых условиях, на дату заключения договора аренды - 14,0 % годовых.

По состоянию на 31.12.2022г.:

Амортизация ППА составила 71 861 тыс. руб.;
Проценты, начисленные по финансовой аренде 56 802 тыс. руб.;
Сумма платежей к погашению составила 29 748 тыс. руб.;
Право пользования активом (ППА) составило 347 330 руб. (строка 12 104 «Права пользования активом» ББ);
Обязательства по аренде в сумме 446 244 тыс. руб. (строка 14504 «Арендные обязательства»).

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям строка 1220 бухгалтерского баланса:

Наименование	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
НДС при строительстве основных средств	885 962
НДС по необлагаемой деятельности	79 600
НДС по приобретённым услугам	1 775
НДС при приобретении основных средств	1 210
НДС по приобретённым МПЗ	29
Всего:	968 576

Дебиторская задолженность строка 1230 бухгалтерского баланса:

Дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса, составляет 2 378 328 тыс. руб., в том числе:

Наименование	Сумма в тыс. руб.
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	2 308 940
Расчеты по агентским договорам	36 568
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	21 752
Расчеты с прочими дебиторами	10 608
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	363
Расчеты с покупателями и заказчиками	30
Расчеты по добровольному страхованию	62
Расчеты с подотчетными лицами	6
Всего:	2 378 328

В том числе:

- Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные):

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
ООО АЛЬФА СТРОЙ	1 876 410
ПАО Россети Московский регион	249 805
ООО ЦТП МОЭК	106 638
АО Мосводоканал	75 789
ГУП Мосводосток	173
Институт Генплана Москвы	91
ПАО МГТС	34
Всего:	2 308 940

- Расчеты по агентским договорам:

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
АО "МР Групп" (в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.	36 568
Всего:	36 568

- Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные):

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
ООО КЛЯЙНЕВЕЛЬТ АРХИТЕКТЕН	11 490
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	8 145
АО Мосэнергосбыт	1 497
АО БАНК ДОМ.РФ	372
ООО ПРАКТИКА УСПЕХА	248
Всего:	21 752

Краткосрочные финансовые вложения строка 1240 бухгалтерского баланса:

Содержание	На 31.12.2022 (тыс. руб.)	На 31.12.2021 (тыс. руб.)
Вексель	777	777
Всего:	777	777

Прочие оборотные активы строка 12601 бухгалтерского баланса:

Прочие оборотные активы, в размере 15 512 046 тыс. руб., задолженность участников по договорам долевого строительства, зарегистрированным на дату составления отчетности. По состоянию на 31.12.2022 г. поступило средств от участников долевого строительства на счета эскроу – 14 140 335 тыс. руб.

10.6.2 Расшифровка займов, кредитов, кредиторской задолженности, прочих обязательств.

Заемные средства – долгосрочные кредиты (займы) строка 1410 бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Договор	Срок погашения	Основной долг на 31.12.2022 г.	Проценты по договору на 31.12.2022 г.	Основной долг на 31.12.2021 г.	Проценты по договору на 31.12.2021 г.
АО "Альфа-Банк"					
Кредитное соглашение № 02GD4L от 02.06.2020 г	31.12.2026 г.	11 397 824	116 593	3 114 514	-
Годованец Алексей Владимирович					
Договор займа № ГД/070920 от 07.09.2020 г.	31.01.2026 г.	12 100	3 451	12 100	1 542
Гришина Лариса Викторовна					
Договор займа № ГР/070920 от 07.09.2020 г.	31.01.2026 г.	12 000	3 430	12 000	1 535
Соколова Мария Александровна					
Договор займа № 3 от 18.06.2019 г.	02.02.2027 г.	-	52 538	1 190 000	520 433
Договор займа № МАС/070920 от 07.09.2020 г.	02.02.2027 г.	24 200	6 863	24 200	3 049
Договор займа № 4 от 15.12.2021 г.	31.01.2027 г.	500 000	62 329	-	-
Всего:		11 946 124	245 204	4 352 814	526 559

Заемные средства – краткосрочные кредиты (займы) строка 1510 бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Договор	Срок погашения	Основной долг на 31.12.2022 г.	Проценты по договору на 31.12.2022 г.	Основной долг на 31.12.2021 г.	Проценты по договору на 31.12.2021 г.
АО "Альфа-Банк"					
Кредитное соглашение № 02GD4L от 02.06.2020 г	-	-	-	-	14 841
Всего:	-	-	-	-	14 841

Прочие обязательства строка 1450 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Задолженность перед участниками долевого строительства	14501	15 512 046	9 219 819
Рассрочка по аренде земельного участка	14502	692 927	944 900
Гарантийное удержание по договору генерального подряда	14503	104 175	-
Арендные обязательства	14504	446 244	-
Всего:		16 755 392	10 164 719

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 15 512 046 тыс. руб. - обязательство Общества по договорам участия в долевом строительстве, зарегистрированным на дату составления отчетности;

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 692 927 тыс. руб. - долгосрочная задолженность Общества перед Департаментом городского имущества города Москвы по рассрочке арендной платы за первый год аренды, установленной дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № М-02-055107 от 25 ноября 2020 г. Предусмотрено погашение задолженности в срок до 30 сентября 2026 г.;

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 104 175 тыс. руб. - долгосрочная задолженность Общества в виде гарантийного удержания, установленного в размере 3% от выполненных строительно-монтажных работ, по договору генерального подряда. Всего работ и затрат, закрытых актами КС-2 за 2022 г. - 3 472 507 тыс. руб.;

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 446 244 тыс. руб. - долгосрочная задолженность Общества в виде арендных обязательств по аренде земельного участка.

Отложенные налоговые обязательства строка 1420 бухгалтерского баланса:

Виды обязательств	На 31.12.2022 г. (тыс. руб.)
Основные средства	69 710
Внеоборотные активы	57 956
Кредиторская задолженность	42 487
Доходные вложения в материальные ценности	63
Всего:	170 216

Величина отложенных налоговых обязательств Общества за 2022 г. увеличилась на 153 840 тыс. руб. по сравнению с 2021 г.

Кредиторская задолженность строка 1520 бухгалтерского баланса:

Позиция	Сумма в тыс. руб.
Расчеты по аренде земельного участка	251 973
Расчеты по агентским договорам	56 164
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	24 366
Расчеты по налогам и сборам	288
Всего:	332 792

В том числе:

- Расчеты по аренде земельного участка.

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06 февраля 2020 г. № М-02-055107 между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом предусматривает особые условия договора аренды земельного участка, по которым Общество обязуется выплатить после изменения цели его предоставления для осуществления строительства, арендную плату в размере 80% от кадастровой стоимости земельного участка и 1.5% кадастровой стоимости земельного участка за первый год срока аренды. Обществу предоставляется право выплатить арендную плату в рассрочку.

- Расчеты по агентским договорам.

Расчеты по агентским договорам включают в себя расчеты в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г. с АО «МР Групп».

- Расчеты по налогам и сборам.

Расчеты по налогам и сборам включают расчеты по налогу на имущество за 4 квартал 2022 г., страховые взносы за декабрь 2022 г. и расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний за декабрь 2022 г.

Оценочные обязательства строка 1540 бухгалтерского баланса:

Оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков на 31.12.2022 г. составляет 718 тыс. руб.

10.6.3 Расшифровка отдельных строк Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2022 г.

Выручка по основному виду деятельности (строительство жилых и нежилых зданий) за 2022 г. – отсутствует.

Выручка от других видов деятельности, а именно, сдачи во временное возмездное владение и пользование нежилого здания составляет – 138 тыс. руб.

Расходы застройщика отражены в Отчете о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 г.:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Коммерческие расходы	2210	(552 576)	-
в том числе:			
- Комиссии по продаже недвижимости в жилых объектах		(217 496)	-
- Агентские вознаграждения за управление продажами		(80 385)	-
- Оплата услуг по регистрации		(3 237)	-
- Госпошлины и прочие платежи по продаже недвижимости		(2 099)	-
-Реклама		(179 407)	-
- Услуги по оформлению объектов (стр. площадок и офиса продаж)		(3 236)	-

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2022 год

- Услуги по разработке дизайна и производства рекламных материалов)		(45 196)	-
-Услуги PR		(8 769)	-
- Услуги по оформлению офиса продаж		(12 750))	-
Управленческие расходы	2220	(2 469)	(10 488)

Проценты к получению и уплате:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Проценты к получению	2320	137	-
Проценты к уплате	2330	(94 433)	(235 138)

Прочие доходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Прочие внереализационные доходы	2340	144	-

Прочие расходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Расходы на услуги банков	23501	(94)	(83)
Прочие расходы	23502	(189 339)	(1 065)

Налог на прибыль:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Текущий налог на прибыль	2411	-	-
Отложенный налог на прибыль	2412	167 540	49 162

Прочее:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2022 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Прочие прибыли и убытки	2461	(1)	(3)

Чистая прибыль (убыток):

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2021 год (тыс. руб.)	За 2021 год (тыс. руб.)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(670 953)	(197 615)

10.6.4 Капиталы и резервы

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(1 092 051)	(421 098)

10.7. Информация о связанных сторонах

Участники Общества ООО «Вектор» - 50% доли, ООО «МС-Проект» - 50% доли.

Связанной стороной по отношению к ООО «Специализированный застройщик «Роцца» до 22 декабря 2021 г. являлся единоличный исполнительный орган организации - генеральный директор Мамедова И.Ю.

Предусмотрены выплаты в виде оплаты труда. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

тыс. руб.

Наименование контрагента	Основание определения связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции 2022 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2022 г.	Сумма операции 2021 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2021 г.
Мамедова Ирина Юрьевна	Генеральный директор (до 22.12.2021 г. включительно)	Заработная плата	-	-	1 232	-
		Страховые взносы	-	-	350	-
Малик Михаил Теодорович	Генеральный директор (с 23.12.2021 г.)	Заработная плата	1 743	-	40	-
		Страховые взносы	481	-	12	-
Соколова Мария Александровна	Бенефициарный владелец Общества, владеет 60 % доли в ООО «МС-Проект»	Займы выданные	500 000	524 200	-184 600	1 214 200
		Займы погашенные	-1 190 000		-	
		Проценты погашенные	500 000		-	
Годованец Алексей Владимирович	Владеет 15 % доли в ООО «Вектор»	Займы выданные	-	12 100	7 700	12 100
Гришина Лариса Викторовна	Владеет 10 % доли в ООО «Вектор»	Займы выданные	-	12 000	7 600	12 000
ЗПИФ ТФ	Владеет 60 % доли в ООО «Вектор»	Операции отсутствуют				
Тимохин Роман Сергеевич	Владеет косвенно 32,9 % доли в ООО СЗ «Роци»	Операции отсутствуют	-	-	-	-

В соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ бенефициарными владельцами являются Соколова Мария Александровна, Тимохин Роман Сергеевич.

10.8 Движение денежных средств

Данный отчет составлен в соответствии с требованием ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

К денежным потокам не относятся движения средств внутри организации, валютно-обменные операции, перечисление средств в оплату денежных эквивалентов.

Денежные потоки от текущих операций:

- поступление средств от покупателей указано без налога на добавленную стоимость,
- оплата поставщикам за сырье, материалы, услуги указано без НДС,
- перечисление НДС в бюджет откорректировано на суммы налога, полученные от покупателей и перечисленные поставщикам. Оставшаяся сумма НДС отражена в составе прочих поступлений (платежей).

Денежные потоки отражаются свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

10.9 Отражение в балансе расчетов с покупателями по авансам полученным, расчетов с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным.

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01) кредиторская задолженность по полученным авансам в счет предстоящего оказания услуг отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной в бюджет). Таким образом, кредиторская задолженность по авансам, полученным от покупателей и заказчиков отражается за минусом НДС, исчисленном с авансов (предоплат).

Аналогично рекомендуется отражать и суммы предоплаты поставщикам. Но организация не использует право принимать к вычету НДС с предоплат поставщикам и не ведет отдельный учет НДС, приходящийся на суммы авансов выданных. Таким образом, расчеты с поставщиками по авансам, выданным отражены в полном объеме.

10.10 Оценочные обязательства

Организация формирует оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков.

В течении отчетного периода согласно принятой учетной политики организация для целей бухгалтерского учета ежемесячно формировала оценочное обязательство на оплату отпусков в размере 8% от суммы, начисленной за месяц заработной платы сотруднику, увеличенной на величину страховых отчислений в фонды и страхового тарифа НС и ПЗ.

Начисление отпускных и сумм страховых взносов на указанные начисления производились за счет созданных резервов.

10.11 Сомнительные долги

К сомнительным долгам относится дебиторская задолженность, не погашенная в срок, предусмотренный договором, не обеспеченная гарантиями и не подтвержденная актами сверки.

На 01.01.2023 г. сумма сформированных резервов составляла 0 тыс. руб.

По итогам инвентаризации на 31.12.2022 г. не подтвержденной дебиторской задолженности не выявлено.

10.12 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

10.13 Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества:

- по состоянию на 31.12.2020 г. - (223 473) тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2021 г. - (421 088) тыс. руб.
- по состоянию на 31.12.2022 г. - (1 092 041) тыс. руб.

Несмотря на то, что чистые активы Общества составляют отрицательную величину в течение нескольких (трех) отчетных периодов, при этом Общество не рассматривает наличие отрицательных чистых активов как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Данные показатели связаны со спецификой деятельности и ведения учета, т.к. в соответствии с учетной политикой финансовый результат в виде экономии заказчика-застройщика формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства ЖК) в целом. Окончание строительства планируется на 2025 год.

В 2022 г. на деятельность организаций 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. Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

-существенного снижения доходов Общества не наблюдается;

-существенного обесценение финансовых активов и обязательств не произошло;

У Общества отсутствуют деловые отношения с контрагентами, попавшие в санкционные списки, либо ушедшие с рынка России.

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

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов».

10.14. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы

10.15 Прочая информация

Все договоры, заключенные ООО «Специализированный застройщик «Роща» с покупателями (заказчиками), с поставщиками (подрядчиками) предусматривают исполнение обязательств денежными средствами.

Просроченная задолженность по платежам в бюджет отсутствует.

31 января 2020 г. Общество сменило свое наименование с ООО «РОЩА» на ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Общество арендует офисные помещения у ООО «Даником» по договору краткосрочной аренды нежилых помещений б/н от 01.12.2021 г. по адресу: г. Москва, ул. Садовническая, д. 69, этаж 2, пом. I, ком 5.

28.07.2020 г. между Обществом и АО «Альфа-Банк» заключен договор об ипотеке № 02GD4Z003. Согласно договора банк обязуется предоставить Обществу кредитные денежные средства, получив под залог имущество (здания) на общую сумму 5 000 тыс. руб. и право аренды земельного участка на сумму 1 390 000 тыс. руб.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь не оказывалась.

Обществом не осуществлялась деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими Обществами и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

10.16 Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Генеральный директор



М.Т. Малик

10.03.2023 г.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аваль»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):

1027739472980

Место нахождения:

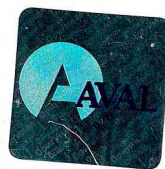
РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3

Саморегулируемая организация аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций
(ОРНЗ):

11506035161



Пронумеровано и прошнуровано

38 (тридцать восемь) листов

Алексей

