

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КОМАРОВА»

### Аудируемое лицо:

Полное наименование:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КОМАРОВА»
Сокращенное наименование:	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖК НА КОМАРОВА»
Свидетельство о государственной регистрации:	Запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1206100004296 от 31.01.2020г внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
Место нахождения:	344038, Ростовская область, г Ростов-На-Дону, Казахстанский пер, д. 19а, этаж 1 помещ. 26

### Аудиторская организация:

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Премьер-Аудит»
Сокращенное наименование:	ООО «Премьер-Аудит»
Государственный регистрационный номер	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1036164001345), выдано Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ростова-на- Дону 04.02.2003г.
Место нахождения:	Россия, 344091, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 9а
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»; ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций	(ОРНЗ) 11206014118 от 28.04.2012г.

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖК НА КОМАРОВА»», 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, а также пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖК НА КОМАРОВА»» 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 описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую 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 финансовой 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 финансовой отчетности Организации.

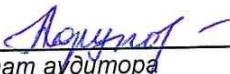
## Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской 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 руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до них 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  
ООО «Премьер-Аудит»  Орунова Анна Рафиковна  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№ 041851 от 31.01.2002 г., ОРНЗ 21206014064)

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  Кострова Виктория Викторовна  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№ К 004877 от 16.07.2003 г., срок действия не ограничен,  
ОРНЗ 21206014042)

« 30 » марта 2023 года



г. Ростов-на-Дону

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

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КОМАРОВА"</b>		по ОКПО	43257407		
Организация _____		ИНН	6161090616		
Идентификационный номер налогоплательщика _____		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) <u>344038, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Казахстанский пер, д. № 19А, этаж 1 пом. 26</u>					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "Премьер-Аудит"</u>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____		ИНН	6164208224		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____		ОГРН/ОГРНИП	1036164001345		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	4 764	180	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	196	71	12
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 960	251	12
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	548 150	281 262	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство на бул. Комарова, 28		548 150	281 262	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	45 530	4 105	11
	в том числе:				
	Незавершенное строительство на бул. Комарова, 28		44 601	4 105	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	91 111	115 468	-

	в том числе: Авансы по незавершенному строительству на бул. Комарова, 28		90 384	114 954	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 793 156	1 977 473	2
	в том числе: д/с аккредитива открытого для строительства на бул. Комарова, 28		1 789 874	1 976 887	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	45	2
	Итого по разделу II	1200	2 477 947	2 378 353	15
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 482 907	2 378 604	27

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	1 185	968	(46)
	Итого по разделу III	1300	1 195	978	(36)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	2 411 181	2 367 595	-
	в том числе:				
	Целевой займ для строительства на бул. Комарова, 28		390 677	359 261	-
	Целевой кредит для строительства на бул. Комарова, 28		2 020 504	2 008 334	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	194	42	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	126	222	-
	Итого по разделу IV	1400	2 411 501	2 367 859	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	69 925	9 622	63
	в том числе:				
	Задолженность по незавершенному строительству на бул. Комарова, 28		69 718	9 475	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	286	145	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	70 211	9 767	63
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 482 907	2 378 604	27

Руководитель



Хаев Аскер Умарович  
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

4

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

Организация \_\_\_\_\_  
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

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКOPФ / OKФC \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2022
43257407		
6161090616		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	205	2 518
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	205	2 518
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(63)	(1 239)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	142	1 279
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(16)	-
	Прочие доходы	2340	145	-
	Прочие расходы	2350	-	(11)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	271	1 268
	Налог на прибыль	2410	(54)	(254)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(26)	(271)
	отложенный налог на прибыль	2412	(28)	17
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	217	1 014



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	217	1 014
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Хапаев Аскер Умарович

(расшифровка подписи)

24 марта 2023

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
43257407		
6161090616		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КОМАРОВА"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Организация \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	10	-	-	-	(46)	(36)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 014	1 014
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	X	-	1 014
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды		3227	X		X		X		X		-	-
-----------	--	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

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	-	-	-	968	978
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	217	217
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	217	217
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	1 185	1 195

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
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	1 195	978	(36)



Руководитель Хапаев Аскер Умарович  
(подпись)

24 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КОМАРОВА"</b>		по ОКПО	<b>43257407</b>		
Организация _____		ИНН	<b>6161090616</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика _____		по	<b>71.12.2</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		ОКВЭД 2	<b>12300</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности _____		по ОКФС / ОКФС	<b>16</b>		
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>		по ОКЕИ	<b>384</b>		
<b>ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>					
Единица измерения: _____ в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5	2 847
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5	2 847
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(197 322)	(370 376)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(166 038)	(368 067)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 475)	(960)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(610)
прочие платежи	4129	(27 809)	(739)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(197 317)	(367 529)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	13 000	2 345 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 000	2 345 000
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 000	2 345 000
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(184 317)	1 977 471
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 977 473	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 793 156	1 977 473
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Жапаев Аскер Умарович

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		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 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 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		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Жапаев Аскер Умарович  
(расшифровка подписи)

24 марта 2022г.

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		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.	180	-	-	-	(62)	-	-	942	(62)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	-	-	146	-	(2)	-	-	146	(2)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания (ППА по аренде объекта недвижимости)	5202	за 2022г.	180	-	-	-	(60)	-	-	180	(60)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	-	-	616	-	-	-	-	616	-
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	4 647	-	(762)	3 884
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Щит универсальный 3,0х0,80 (st-120)	5241	за 2022г.	-	868	-	-	868
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Замок клиновый МТ-080	5242	за 2022г.	-	138	-	-	138
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Винт стальной L-1.0 м	5243	за 2022г.	-	49	-	-	49
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
гайка строительная Ф100 усил. трехрожковая	5244	за 2022г.	-	94	-	-	94
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит линейный 3,0х1,20 (st-120)	5245	за 2022г.	-	662	-	-	662
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит линейный 3,0х1,05 (st-120)	5246	за 2022г.	-	44	-	-	44
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит линейный 3,0х1,00 (st-120)	5247	за 2022г.	-	32	-	-	32
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит линейный 3,0х0,70 (st-120)	5248	за 2022г.	-	34	-	-	34
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит угловой распалубочный 3,0х0,3х0,3 (st-120)	5249	за 2022г.	-	620	-	-	620
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Подкос 2-х уровневый 3,0м (оголовник винтовой 75.01) п/о		за 2022г.	-	234	-	-	234
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Захват монтажный для опалубки узкий оцинкован.		за 2022г.	-	17	-	-	17
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Тяга с гайкой		за 2022г.	-	90	-	-	90
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х1,2 (st-120)		за 2022г.	-	112	-	-	112
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х1,05 (st-120)		за 2022г.	-	260	-	-	260
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х1,0 (st-120)		за 2022г.	-	50	-	-	50
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х0,90 (st-120)		за 2022г.	-	379	-	-	379
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х0,75 (st-120)		за 2022г.	-	129	-	-	129
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Щит универсальный 3,0х0,55 (st-120)		за 2022г.	-	74	-	-	74
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Бытовка металлическая (тип БК-00 6,0х2,4х2,5м)		за 2022г.	-	146	-	(146)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

Станок для гибки арматуры с доводчиком VEKTOR GW50	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	125	-	(125)
Станок для резки арматуры ВПК Р-42 (с комплектом ножей)	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	151	-	(151)
Установка для прогрева бетона КТПТО-80 (ручное управление)	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	170	-	(170)
Установка для прогрева бетона КТПТО-80 (ручное управление)2	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	170	-	(170)

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

Наименование показателя	Код	
	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
в том числе:		
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	120	180	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 740	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель **Жапаров Аскер Умарович**  
(подпись, расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Хатаев Аскер Умарович  
(подпись и печать)  
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**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 2022г.	281 262	-	281 262	401 970	(135 082)	-	X	548 150	-	548 150	
	5420	за 2021г.	-	-	-	281 364	(102)	-	X	281 262	-	281 262	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	43 226	-	43 226	128 171	(111 367)	-	-	60 030	-	60 030	
	5421	за 2021г.	-	-	-	43 328	(102)	-	-	43 226	-	43 226	
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.	238 036	-	238 036	273 799	(23 715)	-	-	488 120	-	488 120	
	5425	за 2021г.	-	-	-	238 036	-	-	-	238 036	-	238 036	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	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:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5446	488 120	238 036	-



Руководитель Исмаилов Аскар Умарович  
(подпись)

24 марта 2023 года

**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		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам								
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность												
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	115 468	-	21 957	115 468	(46 323)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91 111	115 468		
в том числе:																								
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	175	-	240	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	415	175	
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	114 623	-	20 948	114 623	(46 068)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89 503	114 623	
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	671	-	769	671	(255)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 194	671	
	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	115 468	-	21 957	115 468	(46 323)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91 111	115 468	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго-краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 367 817	13 000	30 586	(96)	-	-	-	-	-	2 411 307
	5571	за 2021г.	-	2 345 222	22 595	-	-	-	-	-	-	2 367 817
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	2 008 334	-	12 170	-	-	-	-	-	-	2 020 504
	5572	за 2021г.	-	2 000 000	8 334	-	-	-	-	-	-	2 008 334
займы	5553	за 2022г.	359 261	13 000	18 416	-	-	-	-	-	-	390 677
	5573	за 2021г.	-	345 000	14 261	-	-	-	-	-	-	359 261
прочая	5554	за 2022г.	222	-	-	(96)	-	-	-	-	-	126
	5574	за 2021г.	-	222	-	-	-	-	-	-	-	222
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	9 622	60 560	4	(270)	-	-	-	9	-	69 925
	5580	за 2021г.	63	9 622	-	(63)	-	-	-	-	-	9 622
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	9 234	60 423	-	(235)	-	-	-	-	-	69 422
	5581	за 2021г.	63	9 234	-	(63)	-	-	-	-	-	9 234
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	126	(3)	4	(7)	-	-	-	3	-	123
	5583	за 2021г.	-	126	-	-	-	-	-	-	-	126
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	262	140	-	(28)	-	-	-	7	-	380
	5586	за 2021г.	-	262	-	-	-	-	-	-	-	262
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	2 377 439	73 560	30 590	(366)	-	-	-	X	X	2 481 232
	5570	за 2021г.	63	2 354 844	22 595	(63)	-	-	-	X	X	2 377 439

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

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



Руководитель филиала **Хатаев Аскер Умарович**  
(подпись)  
расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	11
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	63	1 228
Итого по элементам	5660	63	1 239
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	63	1 239

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



Руководитель **Хатаев Аскер Умарович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2022 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	145	286	-	(145)	286
в том числе:						
Резерв на отпуски	5701	145	286	-	(145)	286



Руководитель Халиев Аскер Умарович  
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801 5810	-	-	-
в том числе:				
Договор залога имущества №5221/0000/2021/0310/ДЗ-1 от 27.08.2021	5811	2 701 005	2 701 005	-
Договор ипотеки №5221/0000/2021/0310/ДИ-1 от 27.08.2021	5812	79 482	79 482	-



Руководитель Хатаев Аскер Умарович  
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**9. Государственная помощь**

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



Руководитель **Азизов Аскер Умарович**  
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ**

**ООО «Специализированный застройщик  
«ЖК на Комарова»**

**ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик  
«ЖК на Комарова»  
за 2022 год,  
составленной в соответствии  
с российскими правилами бухгалтерского учета

## Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика .....	4
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	15
4 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	17
5 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	28
6 Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	31
7 Связанные стороны.....	32
8 Обеспечения обязательств и платежей .....	34
9 Условные факты хозяйственной деятельности.....	34
10 Информация по сегментам.....	36
11 Прекращаемая деятельность .....	36
12 Государственная помощь .....	37
13 Управление рисками.....	37
14 Условия продолжения деятельности в будущем .....	40
15 События после отчетной даты .....	40

## 1. Общие сведения

### 1.1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс на Комарова»
Сокращенное название:	ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова»
ИНН:	6161090616
ОГРН:	1206100004296
Государственная регистрация:	31.01.2020г. Ранее ООО «Специализированный застройщик «ЖК на 40-летия Победы» (22.12.2020г. внесены изменения в учредительные документы)
Юридический адрес:	344038 г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский 19А, этаж 1, помещение 26
Почтовый адрес:	344038 г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский 19А, этаж 1, помещение 26.
Телефон / факс:	(863) 210-43-01
Адрес в сети Интернет:	<a href="http://vertoldevelopment.ru/">http://vertoldevelopment.ru/</a>

### 1.2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года	7 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	3 человек

### 1.3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика
2. Сдача внаем собственного недвижимого имущества

### 1.4. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО "Премьер-Аудит"
Юридический адрес:	344000, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д.9а
Почтовый адрес:	344000, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д.9а
Телефон / факс:	+7 (863) 218-47-53
Адрес в сети Интернет:	<a href="http://premaudit.ru">premaudit.ru</a>
Членство в СРО аудиторов:	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»; ОГРН 1097799010870, ИНН 7729440813
Регистрационный номер в СРО:	ОРНЗ 11206014118 от 28.04.2012г.
Вид аудиторского заключения за 2021 год	— не модифицированное.

### 1.5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Исполнительным органом является генеральный директор Хапаев Аскер Умарович.

### 1.6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

## 2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 5-Б от 30.12.2021г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения

### 2.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

**ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"** применяется с 01.01.2022г.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

земельные участки;  
объекты природопользования;  
здания, строения, помещения;  
производственное оборудование;  
торговое оборудование;  
транспортные средства;  
компьютерная и прочая офисная техника;  
мебель.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

## **2.2 Вложения во внеоборотные активы**

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

## **2.3 Нематериальные активы**

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

## **2.4 Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам, согласно ПБУ 23/2011 Общество относит открытые в кредитных организациях краткосрочные (открытые на период не более 3-х месяцев) депозиты до востребования.

Если условия депозита таковы, что организация имеет основания отнести данное финансовое вложение к денежным эквивалентам, то в Бухгалтерском балансе такие вклады показываются по строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты".

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе финансовых вложений.

## **2.5 Запасы**

Сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты принимаются к учету по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения



и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

К запасам также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам) отражаются в составе по строке «Запасы» оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов. Незавершенное производство (НЗП) учитывается в составе запасов по фактической себестоимости. Она определяется в порядке, установленном п. п. 23 - 27 ФСБУ 5/2019, аналогично оценке готовой продукции.

Не отражаются в строке 1210 "Запасы" сырье, материалы и другие активы, которые используются для создания внеоборотных активов организации. Они не удовлетворяют характеристикам запасов, приведенным в п. 3 ФСБУ 5/2019 (не потребляются и не продаются в рамках обычного операционного цикла, не используются в течение периода, не превышающего 12 месяцев).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, согласно учетной политике, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008).

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по средней себестоимости.

Информация о запасах отражается в Бухгалтерском балансе в разрезе видов запасов (п. 46 ФСБУ 5/2019). В Бухгалтерском балансе обособленно приведена информация о стоимости материалов, готовой продукции и товаров, о затратах в незавершенном производстве, если такая информация признается организацией существенной (абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 N 66н).

На отчетную дату запасы (сырье, материалы, готовая продукция, товары и др.) отражаются в учете по наименьшей из следующих величин (п. п. 28, 29 ФСБУ 5/2019):

- по фактической себестоимости;

- чистой стоимости продажи. Она определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. За чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются запасы. Если это сделать затруднительно, за чистую стоимость продажи данных запасов может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи считается обесценением. В этом случае создается резерв под обесценение запасов. Признаками обесценения

могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Для учета такого резерва предназначен счет 14 "Резервы под снижение стоимости материальных ценностей".

Резерв под обесценение запасов не уменьшает стоимость, по которой эти запасы отражаются в бухгалтерском учете, но уменьшает стоимость, по которой они отражаются в бухгалтерском балансе (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

В отчетном периоде превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи не установлено. Резерв под обесценение запасов не создавался.

## 2.6 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

## 2.7 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

В Обществе не формируется резервный капитал

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

## 2.8 Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную. Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям, дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

## 2.9 Аренда (лизинг)

*Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. С 01.01.2022г*

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Арендованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования

предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

*Учет при передаче имущества в аренду*

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

В целях определения чистой инвестиции в аренду в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Справедливая стоимость при этом может быть определена на основании данных сети Интернет, сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/1221](http://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1221) и др. При отсутствии информации на данном сайте организация вправе привлечь независимого оценщика.

Ставка, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях, определяется как средняя величина процентов, которые привлечены организацией на соответствующую дату плюс 1.3%. (от 1-1,5%).

При отсутствии привлеченных кредитных средств ставка определяется на основании данных ([cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/1221/](http://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1221/))

## 2.10 Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость (операций, подлежащих налогообложению налогом на добавленную стоимость).

*Прочими доходами* являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

## 2.11 Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

*Расходы по обычным видам деятельности* подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (подразделениям), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

В соответствии с п. 23 и п.24. ФСБУ 5/2019 к прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.
- прочие затраты. В соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н (Письмо МФ РФ от 18 ноября 2021 г. N 07-01-09/93330), в случаях, когда управленческие расходы непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, они включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Такими расходами являются расходы на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закона 214-ФЗ.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы (кроме расходов на содержание заказчика-застройщика при осуществлении строительства по договорам долевого участия согласно закону 214-ФЗ) в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

*Прочими расходами* являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## **2.12 Финансовый результат от выполнения функций застройщика**

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств участников долевого строительства, с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства.

Финансовый результат по объекту строительства определяется в целом по многоквартирному дому и иным объектам возводимых в рамках одного разрешения на строительство. В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет целевых средств от дольщиков, поступивших на счета эскроу;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства, либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора.

## **2.13 Расчеты по налогу на прибыль**

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются развернутая сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

## **2.14 Оценочные обязательства**

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива. Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке за год и количестве неиспользованных дней отпуска по всем сотрудникам Общества. Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. В конце отчетного года Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства.

## **2.15 Иные активы и обязательства**

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество

отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

## 2.16 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

Обществом проведена инвентаризация активов и обязательств:

№ п/п	Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
1	Основные средства, ППА	31.12.2022	Приказ №13-И от 28.12.2022г.
2	Материально-производственные запасы Объекты незавершенного строительства	31.12.2022	Приказ №13-И от 28.12.2022г.
3	Денежные средства	31.12.2022	Приказ №13-И от 28.12.2022г.
4	Дебиторская и кредиторская задолженность	31.12.2022	Приказ №13-И от 28.12.2022г.

## 2.17 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

## 2.18 Внутренний контроль

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества возложен на Генерального директора. Генеральный директор отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Главный бухгалтер отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Функции ревизионной комиссии осуществляет утвержденный общим собранием аудитор.

Руководитель организации и работники Общества в соответствии со своими полномочиями и функциями:

- а) проводят оценку рисков;
- б) составляют и обновляют документацию, оформляющую организацию внутреннего контроля;
- в) осуществляют внутренний контроль в соответствии с установленным порядком;
- г) осуществляют оценку внутреннего контроля;



- д) осуществляют информирование руководства о любых совершенных или возможных ошибках/недостатках, которые привели или могут привести к потенциальным негативным событиям;
- а) методическое обеспечение организации и осуществления внутреннего контроля;
- б) оценку внутреннего контроля;
- в) подготавливает рекомендации (предложения) по устранению выявленных нарушений и недостатков;

В Организации действует система внутреннего контроля, регламентированная документом «Политика по организации и осуществлению внутреннего контроля при ведении хозяйственной деятельности и при формировании финансовой отчетности». В нем определены порядок организации и функционирования системы внутреннего контроля (далее — свк) в обществе, в том числе цель и задачи свк, а также роли и ответственность ее субъектов. Документ разработан с учетом требований и рекомендаций в т.ч. ст. 19 закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Информации Минфина России № ПЗ-11/2013 «Организация и осуществление экономического субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности», внутренних нормативных документов Общества.

### 3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

#### 3.1 Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности

Корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах производились по состоянию на 01.01.2022г. в связи с изменением законодательства в части учета основных средств и капитальных вложений, а также аренды(лизинга) и вводом новых нормативных актов *ФСБУ 6/2020 "Основные средства"*, *ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"* и *ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"*. Исправление в отчетном периоде существенных ошибок предшествующих отчетных периодов не производилось.

#### 3.2 Корректировка данных отчетного налогового периода в связи с изменениями учетной политики

В связи с упрощенным ретроспективным переходом на 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» входящее сальдо по данным за 2021 год в БФО за 2022 год изменено в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету. Переходные положения стандартов отражены в Балансе организации за 2021 год в межотчетный период вступительным сальдо с пересчетом соответствующих показателей.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	-	180	180
Отложенные налоговые активы	1180	29	42	71
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>29</b>	<b>222</b>	<b>251</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Прочие оборотные активы	1260	3	42	45
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 378 311</b>	<b>42</b>	<b>2 378 353</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 378 340</b>	<b>264</b>	<b>2 378 603</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	42	42
Прочие обязательства	1450	-	222	222
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2 367 595</b>	<b>264</b>	<b>2 367 859</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 378 340</b>	<b>264</b>	<b>2 378 603</b>

### 3.3 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов – *ФСБУ 6/2020 "Основные средства"*, *ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"* и *ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"*, в учетную политику Общества были внесены следующие изменения:

Содержание изменения учетной политики	Причина внесенных изменений	Влияние последствий изменения учетной политики	Порядок отражения последствий изменения учетной политики
С 01.01.2022г. учет основных средств и капитальных вложений ведется согласно <i>ФСБУ 6/2020 "Основные средства"</i> , <i>ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"</i>	Изменение законодательства о бухучете	несущественное	перспективно
С 01.01.2022г. учет аренды(лизинга) ведется согласно <i>ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"</i>	Изменение законодательства о бухучете	Корректировка данных отчетного налогового периода в связи с изменениями учетной политики в межотчетный период. Изменение вступительных статей Бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. Корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах производились по статье Основные средства -строка 1180 и строке 1260 «Прочие оборотные активы» актива баланса. Отложенные налоговые обязательства -строка 1420, а так же по статье долгосрочные прочие обязательства -по строке 1450 пассива баланса. .	альтернативный

### Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения. Информация в отношении существенных ошибок предшествующих периодов, исправленных в отчетном периоде, отсутствует.

## Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### 4.1 Основные средства (ст. 1150 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

- инвестируемость -отсутствует
- работоспособных, но неиспользуемых ОС, кроме сезонных -не имеется
- сданных в аренду ОС -не имеется
- ОС с ограничениями, в том числе в залоге - не имеется
- Авансы, выданные по капвложениям-не имеется

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

Информация о наличии основных средств на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств приведена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее по тексту – Пояснения) в разделе 2 «Основные средства», в таблице 2.1. «Наличие и движение основных средств»

Наличие и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование показателя	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 – всего в том числе:	2022	180	-	5 409	(762)	-	(62)	-	-	-	4 826	(62)
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2022	-	-	616	-	-	-	-	-	-	616	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие	2022	-	-	146	-	-	(2)	-	-	-	146	(2)
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
арендованные основные средства (здания)	2022	180	-	-	-	-	(60)	-	-	-	180	(60)

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
приобретение компонентов	2022	-	-	4647	(762)	-	-	-	-	-	-	-	3 884
основных средств	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2022	180	-	5 409	(762)	-	-	(62)	-	-	-	-	4 826
<b>Итого</b>	<b>2021</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В связи с упрощенным ретроспективным переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» входящее saldo по данным за 2021 год в БФО за 2022 год изменено в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету. Переходные положения стандартов отражены в Балансе организации за 2021 год в межотчетный период вступительным saldo с пересчетом соответствующих показателей. Также в отчетном периоде приобретались основные средства.

В связи с переходом с 01 января 2022 г на учет аренды согласно ФСБУ 25/2018 в составе ППА по строке 1150 актива баланса, а так же по стр 5200 в разделе 2 «Основные средства», в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» отражено, в том числе, право пользования полученного в аренду офисного помещения от АО «Вертол-Девелопмент» в аренду для целей осуществления уставной деятельности (договор субаренды нежилого офисного помещения №1/2020 от 31.01.2020г. (10 кв.м. часть нежилого офисного помещения №26 общей площадью 68,0 кв.м, расположенной на 1 этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, дом 19а), по приведенной стоимости в сумме 180 тыс.руб. с учетом предполагаемого срока аренды до 31.12.2024г., расчет приведен в нижеследующей таблице.

За 2022 была начислена амортизация по ППА (арендованному имуществу) в сумме 60 тыс.руб. И учтена в составе прочих расходов. Ставка дисконтирования 11 % годовых. В связи с отсутствием кредитных средств, привлеченных на сопоставимых условиях, ставка дисконтирования определена на основании сайта Банка России в разделе «Процентные ставки по операциям денежно-кредитной политики» ([cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/1221/](http://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1221/)).

Иные арендные обязательства отсутствуют.

График платежей Дата	Платеж	Дисконтиров. платеж (11%)	Процентный расход	Уменьшение обязательства	Остаток задолженности
31.12.2021					179 544,78
31.01.2022	5 833,33	5 781,85	1 598,69	4 234,64	175 310,14
28.02.2022	5 833,33	5 735,74	1 409,32	4 424,01	170 886,13
31.03.2022	5 833,33	5 685,12	1 521,59	4 311,74	166 574,39
30.04.2022	5 833,33	5 636,55	1 435,15	4 398,18	162 176,21
31.05.2022	5 833,33	5 586,81	1 444,04	4 389,29	157 786,92
30.06.2022	5 833,33	5 539,09	1 359,44	4 473,89	153 313,03
31.07.2022	5 833,33	5 490,20	1 365,12	4 468,21	148 844,82
31.08.2022	5 833,33	5 441,75	1 325,34	4 507,99	144 336,83
30.09.2022	5 833,33	5 395,26	1 243,56	4 589,77	139 747,06

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

31.10.2022	5 833,33	5 347,65	1 244,33	4 589,00	135 158,06
30.11.2022	5 833,33	5 301,97	1 164,48	4 668,85	130 489,21
31.12.2022	5 833,33	5 255,17	1 161,89	4 671,44	125 817,77
31.01.2023	5 833,33	5 208,79	1 120,30	4 713,03	121 104,74
28.02.2023	5 833,33	5 167,25	973,56	4 859,77	116 244,97
31.03.2023	5 833,33	5 121,65	1 035,06	4 798,27	111 446,70
30.04.2023	5 833,33	5 077,90	960,19	4 873,14	106 573,56
31.05.2023	5 833,33	5 033,09	948,95	4 884,38	101 689,18
30.06.2023	5 833,33	4 990,09	876,12	4 957,21	96 731,97
31.07.2023	5 833,33	4 946,05	861,32	4 972,01	91 759,96
31.08.2023	5 833,33	4 902,40	817,04	5 016,29	86 743,67
30.09.2023	5 833,33	4 860,52	747,36	5 085,97	81 657,70
31.10.2023	5 833,33	4 817,63	727,09	5 106,24	76 551,46
30.11.2023	5 833,33	4 776,47	659,54	5 173,79	71 377,67
31.12.2023	5 833,33	4 734,32	635,56	5 197,77	66 179,90
31.01.2024	5 833,33	4 692,54	589,28	5 244,05	60 935,85
29.02.2024	5 833,33	4 653,78	507,43	5 325,90	55 609,95
31.03.2024	5 833,33	4 612,71	495,16	5 338,17	50 271,78
30.04.2024	5 833,33	4 573,31	433,13	5 400,20	44 871,58
31.05.2024	5 833,33	4 532,95	399,54	5 433,79	39 437,79
30.06.2024	5 833,33	4 494,23	339,78	5 493,55	33 944,24
31.07.2024	5 833,33	4 454,56	302,24	5 531,09	28 413,15
31.08.2024	5 833,33	4 415,25	252,99	5 580,34	22 832,81
30.09.2024	5 833,33	4 377,53	196,72	5 636,61	17 196,20
31.10.2024	5 833,33	4 338,90	153,12	5 680,21	11 515,99
30.11.2024	5 833,33	4 301,83	99,22	5 734,11	5 781,88
31.12.2024	5 833,33	4 263,87	51,45	5 781,88	0,00
<b>Итого:</b>	<b>209 999,88</b>	<b>179 544,78</b>	<b>30 455,10</b>	<b>179 544,78</b>	<b>-</b>

Поянения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

В 2022г. получены в аренду:

- 1) Кран башенный Zoomlion TC 5518A зав. №0205042. Арендодатель АО «Вертол-Девелоппмент» договор аренды № 4 от 11.02.2022г.(срок аренды не превышает 12 месяцев).
- 2) Кран башенный, гидравлический, быстро монтирующийся – «Potaip Igo 36», заводской № 408019. Арендодатель ООО «СтройВертол» договор аренды № 2 от 14.01.2022г.(срок аренды не превышает 12 месяцев).
- 3) Кран башенный HONGA GRUPP серии QTZ-80, заводской № 2008H122. Арендодатель ООО «СтройВертол» договор аренды № 3 от 11.02.2022г.(срок аренды не превышает 12 месяцев).

ППА не создается, т. к. договоры аренды краткосрочные. Данные механизмы отражены на забалансовом счете 001 и в подразделе 2.4 «Иное использование основных средств» раздела 2 «Основные средства»

#### 4.2 Отложенные налоговые активы (строка 1180 Баланса)

Показатели сформировались в связи с созданием резерва по отпускам, отложенным активам сформированным в межотчетный период по арендным обязательствам в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также отложенным активам по материалам, необходимым для ремонта ОС в будущем периоде:

Отложенные налоговые активы	Стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Запчасти (ремонт ОС) счет 10.21.2	111	
Оценочные обязательства и резервы счет 96	57	29
Арендные обязательства (НУ счет 01.К)	28	42
<b>Итого</b>	<b>196</b>	<b>71</b>

#### 4.3 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о стоимости принятых к бухгалтерскому учету запасов на начало и конец отчетного периода, движении в течении отчетного периода отражена в Пояснениях в табличной форме. Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец года	
		Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости	Поступленные и затраты	Выбыло		Убытков от снижения стоимости	Оборот запасов между их группами (видами)	Себестоимость	Величина резерва под снижение стоимости
					Себестоимость	Резерв под снижение стоимости				
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	2022	43 226	-	128 171	(111 367)	-	75 701	60 030	-	
	2021	-	-	43 328	(102)	-	34 759	43 226	-	
Готовая продукция	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве-строительство по ДДУ	2022	238 036	-	273 799	(23 715)	-	180	488 120	-	
	2021	-	-	238 036	-	-	50 298	238 036	-	
Прочие запасы и затраты	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов, отражаемые в составе запасов	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Итого</b>	2022	<b>281 262</b>	-	<b>401 970</b>	<b>(135 082)</b>	-	<b>x</b>	<b>548 150</b>	-	
	2021	-	-	<b>281 364</b>	<b>(102)</b>	-	<b>x</b>	<b>281 262</b>	-	

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Информация о величине накопленных затрат (не включая суммы входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже :

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства, тыс.руб.	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Затраты на строительство жилого дома по адресу: Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28	20.03.2025	2 740 796	488 120	238 036	-
<b>Итого</b>		<b>2 740 796</b>	<b>488 120</b>	<b>238 036</b>	<b>-</b>

#### 4.4 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты (право на вычет возникает у застройщика на дату ввода объекта строительства в эксплуатацию (осуществляется строительство жилых и нежилых помещений в жилом доме по договорам долевого участия), когда определяется объем облагаемых и не облагаемых НДС операций), приведена ниже в таблице:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным основным средствам	929	-	-
НДС по приобретенным НМА	-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	-	-	-
НДС по приобретенным работам, услугам	-	-	-
НДС по экспортным операциям	-	-	-
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством с применением счетов эскроу	44 601	4 105	11
<b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>45 530</b>	<b>4 105</b>	<b>11</b>

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено приобретением материалов, для осуществления строительства.

#### 4.5 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже в таблице:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. Долгосрочная задолженность, в том числе:</b>	-	-	-
Авансы выданные	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-



Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
<b>2. Краткосрочная задолженность, в том числе:</b>	<b>91 111</b>	<b>115 468</b>	-
Авансы выданные	89 503	114 623	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	414	175	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	313	339	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	881	331	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>91 111</b>	<b>115 468</b>	-

Сомнительной дебиторской задолженности не имеется.

#### 4.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	3 282	586	2
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках (аккредитивы)	1 789 874	1 976 887	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 793 156</b>	<b>1 977 473</b>	<b>2</b>

В пользу организации-застройщика открыт аккредитив. Денежные средства на отчетную дату недоступны для использования, так как источником денежных средств, размещенных на аккредитиве является целевой кредит на строительство многоквартирного жилого дома. Аккредитив открыт в пользу застройщика под строительство Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова.

#### 4.7 Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Финансовые вложения отсутствуют.

Займы, предоставленные другим организациям, отсутствуют.

Данные о финансовых вложениях, переданных другим организациям или лицам (кроме продажи) отсутствуют.

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Финансовые вложения, находящиеся в залоге, отсутствуют  
 Общество в отчетном периоде не размещало свободные денежные средства на банковских депозитах.

#### 4.8 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Расшифровка прочих оборотных активов представлена ниже в таблице:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по арендным обязательствам (НДС, не предъявленный арендодателем (лизингодателем))	-	42	-
Расходы будущих периодов (электронные подписи)	-	3	2
<b>Итого</b>	-	<b>45</b>	<b>2</b>

Изменение показателя в отчетном году обусловлено списанием электронных подписей, а также произведено перемещение НДС на счете 76.07.9 из стр.1260 в стр.1450 баланса в связи с переходом на ФСБУ 25/2020, так как стандарт предполагает учет арендных обязательств в сумме приведенной стоимости за вычетом НДС.

#### 4.9 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Распределение долей по участникам по состоянию на конец отчетного периода приведено ниже в таблице:

Участник	Доля участия
<b>1. Юридические лица, всего:</b>	
в том числе:	
АО «Вертол-Девелопмент»	100% сведения об обременении: Договора залога: 61/20-Н/61-2021-5-711 от 30.08.2021 залогодержатель: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" ГРН 2216100697382 от 06.09.2021
<b>2. Физические лица, всего</b>	
в том числе:	
<b>Итого</b>	<b>100%</b>

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Капитал Общества не включает в себя суммы добавочного и резервного капитала.

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году прибыль составила 217 тыс. руб., в предыдущем году прибыль составляла 1 014 тыс. руб.

Выплаты дивидендов за 2021 год, а также списания с добавочного капитала сумм переоценки основных средств по выбывшим объектам в 2022г. не производилось.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, в случае их утверждения на годовом Общем собрании участников Общества.

#### 4.10 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже в таблице:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Ставки %	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
				На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>				<b>2 411 181</b>	<b>2 367 595</b>	-
<b>Кредиты банков</b>				2 020 504	2 008 334	-
в том числе:						-

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
 ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Кредиторы (займодавец)	Валюта	Ставки %	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
				На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Руб.	0,01	31.03.2026	2 020 504	2 008 334	-
<b>Займы организаций</b>				390 677	359 261	-
в том числе:						-
АО «Вертол-Девелопмент»	Руб.	5,25	31.12.2026	390 677	359 261	-
<b>Облигации выпущенные</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Векселя выданные</b>				-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b>				-	-	-
<b>Кредиты банков</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Займы организаций</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Облигации выпущенные</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Векселя выданные</b>				-	-	-
<b>Прочие заемные средства</b>				-	-	-
в том числе:				-	-	-
<b>Итого</b>				<b>2 411 181</b>	<b>2 367 595</b>	-

Общество не осуществляло выпуск облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным облигациям не имеет.

График погашения долгосрочных кредитов и займов по состоянию на конец отчетного года приведен ниже в таблице:

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
в 2022 году	-
в 2023 году	-
в 2024 году	-
в 2025 году	2 020 504
в 2026 году	390 677
<b>Итого</b>	<b>2 411 181</b>

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 30 586 тыс. руб.

#### 4.11 Отложенные налоговые обязательства (ст. 1420 Баланса)

Расшифровка отложенных налоговых обязательств представлены в таблице:

Отложенные налоговые обязательства	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Резервы предстоящих расходов (резерв по отпускам) счет 08	57	-	-

Отложенные налоговые обязательства	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Материалы ( списание в производство в будущих периодах ) счет 08	110	-	-
Кредиторская задолженность по процентам на объект аренды ( в соответствии с ФСБУ 25/2018 ) счет 76.07.05	3	6	-
Объект аренды по справедливой стоимости ( в соответствии с ФСБУ 25/2018 ) счет 01	24	36	-
<b>Итого</b>	<b>194</b>	<b>42</b>	<b>-</b>

#### 4.12 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Прочие долгосрочных обязательства представлены в таблице:

Отложенные налоговые обязательства	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Задолженность по арендным обязательствам ( в соответствии с ФСБУ 25/2018 ) по приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. (Основание: п. п. 49, 50 ФСБУ 25/2018)	126	222	-
<b>Итого</b>	<b>126</b>	<b>222</b>	<b>-</b>

Расчет строки 1450 Баланса на 31.12.2022г.:

Арендодатель	Кредиторская задолженность по долгосрочным арендным обязательствам на 31.12.2022, тыс.руб.	Начисленные процентные обязательства, на 31.12.2022 тыс.руб.	НДС 31.12.2022, тыс.руб.	на	Стоимость обязательства по аренде — по приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях на 31.12.2022г.
1	2	3	4		5=2-3-4
АО «Вертол-Девелопмент»					
Договор субаренды №1/2020 от 31.01.2020г.	168	14	28		126

#### 4.13 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Авансы полученные	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	69 422	9 234	63
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	123	126	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	380	262	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>69 925</b>	<b>9 622</b>	<b>63</b>

По сравнению с предыдущим годом, краткосрочная задолженность увеличилась на 60 303 тыс. руб., что обусловлено графиком строительства работ по объекту.

Основная доля кредиторской задолженности составляет:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже в таблице:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты по НДС	3	-	-
Расчеты по налогу на прибыль	-	-	-
Расчеты по НДФЛ	-	-	-
Расчеты по социальным взносам	-	-	-
Расчеты по налогу на имущество	-	-	-
Расчеты по транспортному налогу	-	-	-
Расчеты по земельному налогу	119	118	-
Расчеты по водному налогу	-	-	-
Прочие налоги и сборы	1	8	-
<b>Итого</b>	<b>123</b>	<b>126</b>	<b>-</b>

#### 4.14 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
<b>1. Долгосрочные</b> в том числе:	2022	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-
<b>2. Краткосрочные</b> в том числе:	2022	145	286	-	145	-	286
	2021	-	-	-	-	-	145
Резерв по отпускам будущих периодов	2022	145	286	-	145	-	286
	2021	-	-	-	-	-	145

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
Итого	2022	145	286	-	145	-	286
	2021	-	-	-	-	-	145

#### 4.15 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Прочие краткосрочные обязательства отсутствуют.

### 5 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Выручка от продажи продукции и оказания услуг, полученная на условиях договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, отсутствует

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

#### 5.1 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства). За указанный период ввода в эксплуатацию объектов не производилось, финансовый результат не определялся.

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова)	№ 61-310-969601-2020 выдано 20.03.2020г.	Кад. № 61:44:0010412:215, площадь 14998 м <sup>2</sup> в собственности по договору купли-продажи от 14.01.2021г.	Март 2025г.	Строительство объекта

Для финансирования строительства объектов недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве с применением счетов «эскроу». В результате заключения договоров участия в долевом строительстве у участников возникает имущественное право до момента ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект. Деятельность организации регламентировано требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные, на момент ввода объекта в эксплуатацию, помещения продаются по договорам купли-продажи.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекает целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 4.9 Пояснений.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (без учета суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Застройщик осуществляет расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. Участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном

банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Пополнение счетов эскроу осуществляется в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. После ввода объекта строительства в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства, денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта ниже в таблице:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Заключено договоров участия в долевом строительстве на общую сумму в том числе по объектам:	841 354	473 363	-
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова)	841 354	473 363	-
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам:	718 511	346 715	-
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова)	718 511	346 715	-
3. Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по заключенным договорам участия в долевом строительстве (п. 1 – п. 2) в том числе по объектам:	122 843	126 648	-
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова)	122 843	126 648	-
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	0	0	-

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

В отчетном году Обществом не завершено долевое строительство, финансовый результат от выполнения функций застройщика не рассчитывался по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью

строительства объекта долевого строительства. Таким образом, финансовый результат в 2022 году отсутствует.

Выручка, отраженная по строке 2110 Отчета о финансовых результатах в сумме 205 тыс.руб. образовалась в результате сдачи в аренду части земельного участка, расположенного по адресу: г.Ростов-на-дону, б-р Комарова, 28

## 5.2 Управленческие расходы

Управленческие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Материальные затраты	-	11
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	60	-
Прочие затраты	3	1 228
<b>Итого управленческих расходов</b>	<b>63</b>	<b>1 239</b>

## 5.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Списание резерва по отпускам отчетного года	145	-
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>145</b>	<b>-</b>

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Услуги банка	-	11
Проценты по арендным обязательствам (в соотв. с ФСБУ 25/2018)	16	-
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

## 5.4 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Код*	Показатель	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
А	Прибыль до налогообложения	271	1 268
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	71	12
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	42	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	196	29
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	194	-
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
Е	Постоянная разница за период	-	-
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)		
1	Отложенный налог на начало периода	29	12
	(Б) - (В)		



2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	1	29
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	-28	17
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-26	-271
5	Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-54	-254
6	Условный расход по налогу - (А) * 20%	-54	-254
7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-	-
8	Чистая прибыль (А) + (5)	217	1 014

По данным налогового учета, налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 132 169 руб., в предыдущем году 1 355 058 руб. Снижение показателя связано с тем, что в 2021г. выручка образовалась за счет сдачи нежилых помещения, расположенных на земельном участке, предназначенном под строительство. В 2021 году договора аренды расторгли и очистили земельный участок под строительства объекта. В отчетном периоде выручка сформировалась за счет сдачи части земельного участка.

## 6 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Денежные потоки Общества, от поступления средств целевого финансирования от кредитной организации, средств от покупателей и с оплатой затрат поставщикам в том числе и по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств без учета НДС.

НДС отражен отдельно, в свернутом виде, в составе денежных потоков от текущих операций по строке 4129 «Прочие платежи». Расшифровка строки 4129:

Содержание	Сумма, руб.
+ плюс	720 796
Кредитовый оборот по счету 51 /вид движения "Прочие платежи по текущим операциям"/	
- минус	-850
Кредитовый оборот по счету 51 /вид движения "Прочие платежи по текущим операциям" в части НДС	
- минус	-23 750
Оборот с кредита счета 51 в дебет счета 68.02 /вид движения "Прочие платежи по текущим операциям"	
- минус	-1 000,00
Сумма НДС начисленного к уплате при расчетах с покупателями	
+ плюс	27 090 271
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	
+ плюс	23 750
Сумма НДС перечисленного в бюджет (Оборот с кредита счета 51 в дебет счета 68.02, по виду движения денежных средств Прочие платежи по текущим операциям)	
- минус	0
Сумма НДС полученного из бюджета (Оборот с кредита счета 68.02 в дебет счета 51, по виду движения денежных средств Прочие поступления по текущим операциям)	
<b>Итого по строке:</b>	<b>27 809 217 руб. или 27 809 тыс.руб.</b>

Уплата лизинговых платежей (погашение обязательства по аренде) делится на два денежных потока. От текущих операций — указывается краткосрочная часть платежа. Это проценты с обязательства. От финансовых операций — платежи по долгосрочной аренде. Если суммы не существенны, то проценты отражаются по строке 4123 «процентов по долговым обязательствам», а долгосрочная часть платежа — по строке 4329 «Прочие платежи». Предварительно определяются данные суммы расчетным путем, выделяя их из всей суммы уплаченного арендного платежа.

Если суммы существенны, то сумма по процентам отражается отдельно по строке 4125 «арендные платежи в части начисленных процентов», а оставшаяся часть платежа — по строке 4324 «арендные платежи по долгосрочным договорам по основному обязательству» (подп. «е» п. 9 ПБУ 23/2011, абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, подп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 50 МСФО (IFRS) 16).

В 2022 году оплата арендных платежей не производилась.

## 7 Связанные стороны

### 7.1 Перечень связанных сторон

Общество контролируется АО «Вертол-Девелопмент» с 100% долей участия.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) с (85% акций АО «Вертол-Девелопмент») является Слюсарь О.Л., страна проживания Россия.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже в таблице:

Наименование	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
АО «Вертол-Девелопмент»	Основное общество	100%	Услуги заказчика-застройщика
ООО «Строй-Вертол»	Другое связанное	-	Выполнение подрядных работ
ООО «ЛидерСтрой»	Другое связанное	-	Выполнение подрядных работ
АО УК «Авиатор»	Другое связанное	-	Управляющая компания
Хапаев Аскер Умарович	Генеральный директор		

В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. Со связанными сторонами Обществом заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях.

### 7.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2021 г.			Данные за 2022 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г.
АО «Вертол-Девелопмент» Арендодатель	Субаренда/ начислена субаренда	84	Согласно договора субаренды №1/2020 от 31.01.2020	147	84	Согласно договора субаренды №1/2020 от 31.01.2020	231
АО «Вертол-Девелопмент» Займодавец	Займ/выдан	345 000	Согласно договора займа №1/К от 12.01.2021	345 000	13 000,00	Согласно договора займа №1/К от 12.01.2021	358 000,00
АО «Вертол-Девелопмент» Займодавец	Проценты займу/начислены проценты	14 261	Согласно договора займа №1/К от 12.01.2021	14 261	18 416,00	Согласно договора займа №1/К от 12.01.2021	32 677,00
АО «Вертол-Девелопмент» продавец	Продажа строительного оборудования				397,4	Договор купли-продажи от 19.09.2022г.	397,4
АО УК «Авиатор»	Договор ТО/оказаны услуги	847	Согласно договора ТО от 01.02.2021	0	-		-
ООО «СтройВертол» Подрядчик	Подрядные работы/оплачены авансы	41 000	Согласно дог. подряда П.2-06/21 от 10.06.2021	41 000	-1 000,00	Согласно дог. подряда П.2-06/21 от 10.06.2021	40 000,00
ООО «СтройВертол» продавец	Продажа строительного оборудования				4 429,00	Договор купли-продажи 26.09.2022г.	4 429,00
ООО «ЛидерСтрой»	Продажа запчастей				1 298	Согласно лог.поставки б/н от 14.11.2022	1 298

### 7.3 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались.

### 7.4 Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества (бухгалтер, юристконсульт).

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 2 873 тыс. руб., в предшествующем году – 300 тыс. руб., в том числе:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>	<b>3 302</b>	<b>365</b>
в том числе:	-	-
Оплата труда	2 873	300
Отчисления во внебюджетные фонды	429	65
Премии по итогам работы за год	-	-
Прочие краткосрочные выплаты	-	-

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Комарова» за 2022 год

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>2. Долгосрочные вознаграждения:</b>	-	-
в том числе:	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными взносами	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами	-	-
Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента и т.п.	-	-
Прочие долгосрочные вознаграждения	-	-
<b>Итого</b>	<b>3 302</b>	<b>365</b>

## 8 Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей за указанные периоды отсутствуют

Общество в отчетном году выполняло функцию застройщика и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участниками долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренными договорами, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) после ввода объекта строительства в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства по состоянию на 31.12.2022г. приведена в пункте 5.1 Пояснений.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Договор залога имущественных прав №5221/0000/2021/0310/ ДЗ-1 от 27.08.2021	2 701 005	2 701 005	-
Договор ипотеки №5221/0000/2021/0310/ ДИ-1 от 27.08.2021	79 482	79 482	-
<b>Итого</b>	<b>2 780 487</b>	<b>2 780 487</b>	<b>-</b>

## 9 Условные факты хозяйственной деятельности

### 9.1 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала

и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Ожидается так же, что санкции, вызванные военными действиями между Россией и Украиной, могут повлиять на деятельность компаний из разных отраслей. Общество расценивает данную ситуацию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Влияние событий, связанных с санкциями, на финансовое положение компании, не является существенным, так как организация не ведет импортно-экспортные операции, не имеет существенных остатков в иностранной валюте на счетах и обслуживающий банк не отключен от SWIFT. Таким образом, это не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности организации в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

## **9.2. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)**

Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией (COVID-19) оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;

У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;

Общество при необходимости активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Обществом был реализован ряд мероприятий, направленных на предупреждение распространения и снижение риска заболевания коронавирусной инфекцией.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

## **9.2 Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая

достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

### **9.3 Судебные разбирательства**

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

### **9.4 Обеспечения**

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

### **9.5 Страхование**

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляемой ею деятельностью.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

### **9.6 Гарантийные обязательства**

В связи с тем, что объект находится в стадии строительства, общество пока не несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

### **9.7 Охрана окружающей среды**

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

## **10 Информация по сегментам**

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

## **11 Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

## 12 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## 13 Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### 13.1 Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация **инфляционного риска (риска изменения цен)** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

**Процентный риск** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

**Валютный риск** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### 13.2 Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения

влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

### **13.3 Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **13.4 Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.



### **13.5 Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным объемом реализации приходится на Ростовский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как достаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества ввиду возникновения конфликта между Россией и Украиной. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

СВО, а также антироссийские санкции со стороны стран Европы и Запада ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Общества, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации рисков и небольшой рост экономической активности в 2023 году.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

### **13.6 Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## 14 Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## 15 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 в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год будет принято в срок до 30 апреля 2023г. Общим собранием участников Общества.

### Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не осуществлялись крупные сделки.

### Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом новые займы и кредиты не привлекались.

### Увольнение персонала

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности увольнения сотрудников не происходило.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
«ЖК на Камарова»



Хапаев А.У.

24 марта 2023г.