

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД**

Аудиторское заключение

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» (ОГРН 1169658096981) (далее – «Общество»), 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, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики (далее – «Отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства Общества и лиц, ответственных за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить ее деятельность или, когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

2) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля в Обществе;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;

4) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Екимовских Ирина Анатольевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21706014431)

Ибраимов Марат Алимбекович
Руководитель аудита (ОРНЗ 21806036032)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал»,
ОГРН 1026602337068,
620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606070734

«17» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР"		0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		04220498		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН 6685118428		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКПО 71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2 12300 16		
Местонахождение (адрес) 620100, Свердловская обл, Екатеринбург г, Ткачей ул, стр. 25, оф. 309		по ОКОПФ / ОКФС 384		
		по ОКЕИ		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АГ "Капитал"

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

ИНН	6658149843
ОГРН/ ОГРНИП	1026602337068

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Нематериальные активы	1110	30	37	43
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.5	Финансовые вложения	1170	140 000	140 000	155 232
3.8	Отложенные налоговые активы	1180	1 997	6 882	608
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	142 027	146 919	155 883
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	1 931 833	1 572 453	4 217 399
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	286 054	118 900	652 048
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 347 953	1 304 369	3 320 231
3.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	146 165	10 772	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	39 553	139 125	222 797
	Прочие оборотные активы	1260	1 192	3 445	32
	Итого по разделу II	1200	4 752 750	3 149 064	8 412 507
	БАЛАНС	1600	4 894 777	3 295 983	8 568 390

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	277 798	277 798	277 798
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	101 430	830 394	224 252
	Итого по разделу III	1300	779 228	1 508 192	902 050
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	572 929	641 883	738 006
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 092	4 684	998
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	575 021	646 567	739 004
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	1 853 946	385 667	2 539 092
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 686 315	755 255	4 350 272
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	268	302	37 972
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 540 528	1 141 224	6 927 336
	БАЛАНС	1700	4 894 777	3 295 983	8 568 390

Руководитель



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР

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

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

ИНН _____

по ОКПО _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
04220498		
6685118428		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.8	Выручка	2110	1 493 589	2 068 601
3.8	Себестоимость продаж	2120	(794 726)	(978 165)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	698 863	1 090 436
3.8	Коммерческие расходы	2210	(111 100)	(104 099)
3.8	Управленческие расходы	2220	(99 451)	(126 909)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	488 312	859 428
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.8	Проценты к получению	2320	48 421	20 240
3.8	Проценты к уплате	2330	(35 376)	(39 900)
3.8	Прочие доходы	2340	2 942	11 961
3.8	Прочие расходы	2350	(36 215)	(93 279)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	468 084	758 450
	Налог на прибыль	2410	(97 048)	(152 308)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(94 755)	(154 896)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 293)	2 588
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	371 036	606 142

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	371 036	606 142
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 (подпись)


Обрезков Алексей Александрович
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Р

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
04220498		
6685118428		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛЕВЕР

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	400 000	-	277 798	-	224 252	902 050
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	606 142	606 142
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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. За 2022 г.	3200	400 000	-	277 798	-	830 394	1 508 192
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	371 036	371 036
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	371 036	371 036
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 100 000)	(1 100 000)
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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 100 000)	(1 100 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 000	-	277 798	-	101 430	779 228

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	779 228	1 508 192	902 050



Руководитель
Обрезков Алексей Александрович
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

11

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
04220498		
6685118428		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 748 697	4 353 815
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 526 955	4 337 998
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	221 742	15 817
Платежи - всего	4120	(1 922 936)	(2 184 108)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 531 760)	(1 558 320)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 679)	(8 099)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 322)	(294 080)
налога на прибыль организаций	4124	(169 927)	(82 392)
прочие платежи	4129	(205 248)	(241 217)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(174 239)	2 169 707
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	13 000	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи	4212	-	-
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	13 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(148 393)	(150 772)
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	(148 393)	(150 772)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(135 393)	(150 772)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 695 727	1 680 979
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 695 727	1 680 979
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 485 667)	(3 783 586)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	(1 100 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(385 667)	(3 783 586)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	210 060	(2 102 607)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(99 572)	(83 672)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	139 125	222 797
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	39 553	139 125
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Обрезков Алексей

Александрович

(расшифровка подписи)

29 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	57 57	(20) (14)	- -	- -	- -	(6) (6)	- -	- -	57 57	(26) (20)	
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	5101	за 2022г.	57	(20)	-	-	-	(6)	-	-	57	(26)	
	5111	за 2021г.	57	(14)	-	-	-	(6)	-	-	57	(20)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

14

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

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



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		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 в том числе:	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
Обрезков Алексей
Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная корректурная стоимость
			первоначальная стоимость	накопленная корректурная тировка	первоначальная стоимость	накопленная корректурная тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	140 000	-	-	-	140 000	-
	5311	за 2021г.	155 232	-	140 000	155 232	140 000	-
в том числе:								
Вексель простой № 1-1503019/ПВЕ от 15.03.2019г.	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	155 232	-	-	155 232	-	-
Займ	5303	за 2022г.	140 000	-	-	-	140 000	-
	5313	за 2021г.	-	-	140 000	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	10 772	-	148 393	13 000	140 000	-
	5315	за 2021г.	-	-	10 772	-	146 165	-
в том числе:								
Займ	5306	за 2022г.	10 772	-	148 393	13 000	146 165	-
	5316	за 2021г.	-	-	10 772	-	10 772	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	150 772	-	148 393	13 000	286 165	-
	5310	за 2021г.	155 232	-	150 772	155 232	150 772	-

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



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 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.	1 572 453	-	1 572 453	1 500 774	1 141 394	-	-	-	X	1 931 833	-	1 931 833
	5420	за 2021г.	4 217 399	-	4 217 399	4 954 851	7 599 797	-	-	-	X	1 572 453	-	1 572 453
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	1 784	(1 725)	-	-	208	-	59	-	59
	5421	за 2021г.	-	-	-	10 803	(10 803)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	981 423	-	981 423	4 009	(845 349)	-	-	4 778	-	140 083	-	140 083
	5422	за 2021г.	1 356 716	-	1 356 716	1 758 943	-2134235000	-	-	4 459	-	981 423	-	981 423
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	20 574	-	20 574	40 510	(56 740)	-	-	-	-	4 344	-	4 344
	5424	за 2021г.	-	-	-	20 574	-	-	-	-	-	20 574	-	20 574
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	21 020	(21 020)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	45 313	(45 313)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	111 100	(111 100)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	104 099	(104 099)	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	570 456	-	570 456	1 322 351	105 460	-	-	-	-	1 787 347	-	1 787 347
	5427	за 2021г.	2 860 683	-	2 860 683	3 015 119	(5 305 347)	-	-	-	-	570 456	-	570 456

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель **Обрезков Алексей Александрович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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 Обрезков Алексей Александрович
 (подпись) Александрович (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

25

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	7
Расходы на оплату труда	5620	4 550	6 603
Отчисления на социальные нужды	5630	1 073	1 176
Амортизация	5640	6	6
Прочие затраты	5650	999 648	1 201 381
Итого по элементам	5660	1 005 277	1 209 173
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (приrost [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 005 277	1 209 173

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



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2023 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	302	465	(499)	-	268
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	302	465	(499)	-	268



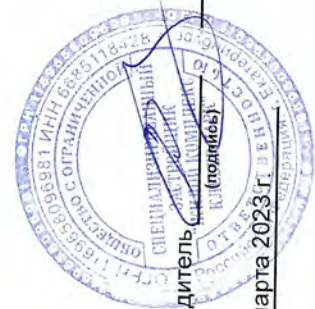
Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 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	1 492 892	296 609	1 972 599
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Обрезков Алексей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2023 г.

28

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено за год	На начало года	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 **Обрезков Алексей Александрович**
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г.

1. Общие положения

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения к ББ и ОФР) являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является «31» декабря 2022 года.

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Жилой комплекс Клевер Парк»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
Юридический адрес	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309
Почтовый адрес	620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309
ОГРН	1169658096981
ИНН/КПП	6685118428 / 668501001
Наименование органа, осуществившего регистрацию, дата регистрации	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, 25 августа 2016 года
Учредитель юридического лица / единственный участник	ООО «МОДЖО» - доля 35,00 % Кузнецов Иван Евгеньевич – доля 2,50 % ООО «Парковочный сервис» - доля 62,50%
Единоличный исполнительный орган	Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент»
Действует на основании	Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» управляющему от 31.01.2020 г.
Виды деятельности (код по ОКВЭД):	Основной: - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2); Дополнительные: - Деятельность специализированная в области дизайна (74.10); - Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора (71.12.1); - Деятельность в области архитектуры (71.11); - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10)

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Учредителем ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является ООО «МОДЖО», Кузнецов Иван Евгеньевич и ООО «Парковочный сервис».

участник	Номинальная стоимость доли (руб.)	Размер доли (%)
ООО «МОДЖО»	140 000 000,00	35,00
Кузнецов И.Е.	10 000 000,00	2,50
ООО «Парковочный сервис»	250 000 000,00	62,50
итого	400 000 000,00	100

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 5

Размер вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу:

- оплата труда за отчетный период – 4 589 657,88 руб.;
- страховые взносы – 1 068 461,64руб.;
- НДФЛ – 583 790,00 руб.

Общество зарегистрировано 25 августа 2016 года для осуществления проекта строительства жилого комплекса, состоящего из 8 зданий переменной этажности, расположенных в Октябрьском районе г. Екатеринбурга в районе улиц Машинная-Ткачей на берегу р. Исеть, в качестве застройщика. Жилой комплекс станет частью целого квартала, предназначенного для жизни, работы и отдыха «Клевер Парк». На данный момент производятся работы по возведению объектов:

3 очередь строительства жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK»:

- 1) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №6 (15А,15Б, 15В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и частью встроенно-простроенной в осях ДП-ИП-15П-КП-21П-ГП подземной одноуровневой автостоянки со встроенной трансформаторной подстанцией (№ 18 по ПЗУ) – 1 подэтап 2 этап;
- 2) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №7 (16А,16Б, 16В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и частью

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

встроено-простроенной в осях ДП-ИП-15П-4С подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 2 подэтап 2 этап;

- 3) Трехсекционный жилой дом переменной этажности №8 (17А, 17Б, 17В по ПЗУ) со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения, пристроенным досуговым центром (№19 по ПЗУ) и частью встроено-простроенной в осях 4С-15П-КП-21П-ГП подземной одноуровневой автостоянки (№ 18 по ПЗУ) – 3 подэтап 2 этап.

Генподрядчиком является компания ООО «СК «ФЛАЙ».

Жилой комплекс Клевер Парк запланирован как самодостаточная экосистема для современных людей, ценящих комфорт, индивидуальность и возможность самовыражения.

Новый жилой квартал Clever Park расположен в непосредственной близости от ЦПКиО им. Маяковского на двух берегах реки Исеть. Уникальная особенность комплекса заключается в том, что квартал примыкает к лесопарковой полосе Центрального городского парка и при этом находится неподалеку от центра города. Сочетание городского комфорта и близости парка с благоустроенной набережной создает неповторимую особенность и ценность комплекса в глазах потенциальных покупателей жилой недвижимости. В составе жилого комплекса планируются развивающие и безопасные детские площадки, единый двор без машин, так как в квартале будет создано единое подземное парковочное пространство.

По состоянию на конец 2022 года в квартале уже работают:

- 3 кафе и 2 ресторана
- Бизнес-центр и 6-уровневый паркинг
- Медицинский центр и стоматология
- Супермаркет и аптека
- Студия красоты и салон цветов
- Автосервис и автомойка.

В жилой части комплекса, кроме строительства жилых домов, имеются:

- детский сад
- 5-уровневый фитнес-центр с бассейном

Проектными решениями предусмотрены:

- просторные и функциональные планировки квартир, а именно: увеличенная кухня, выделенные гардеробные и прачечные;
- Улучшенная шумоизоляция;
- Большие окна с французскими подоконниками: здесь можно будет выпить чашку чая, почитать книгу или поболтать по телефону;
- Завораживающий вид на бескрайние лесные просторы;
- Редкие форматы квартир с террасами или двухуровневые сити-хаусы на первых этажах;

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

- На верхних этажах предусмотрен дымоход для настоящего камина.

Уникальное месторасположение, нестандартные проектные решения, сочетание развитой городской инфраструктуры, парковой зоны и непосредственной близости набережной реки создают комплекс предпосылок для успешной реализации проекта и соответствующего роста финансовой состоятельности застройщика – ООО СЗ «ЖК Клевер парк».

Основной целью деятельности общества является строительство Жилого комплекса Клевер Парк с развитой инфраструктурой и привлечение участников долевого строительства для финансирования строительства данного объекта.

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не имеет судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на финансовую отчетность.

Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса отражены в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности.

2. Основные положения учетной политике

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и представление достоверной бухгалтерской отчетности, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, обеспечение проведения обязательного аудита несет Управляющий – Генеральный директор ООО «Аконтс Девелопмент».

Главный бухгалтер Организации несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности. Главный бухгалтер обеспечивает контроль движения активов, формирования доходов и расходов, сохранности и прироста капитала и выполнения обязательств Организации. Требования Главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций и представлению в бухгалтерию необходимых документов и сведений обязательны для всех работников аппарата управления и структурных подразделений Организации.

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, и другими положениями по бухгалтерскому учету.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

2.1 Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- ✓ Объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- ✓ Объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- ✓ организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- ✓ объект способен приносить организации экономические выгоды (доходы) в будущем.

Активы, в отношении которых выполняются указанные условия и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 3010181090000000795
 БИК 046577795

отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

К основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, сменное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты.

Для классификации основных средств Организация применяет Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. («О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы») в действующей редакции.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок формирования которой зависит от способа приобретения и приведен в Таблице №1.

Порядок приобретения основных средств	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	Плюс
приобретенных за плату	фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования
полученных организацией по договору дарения (безвозмездно)	текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету	
полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами	стоимости переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей	

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Сроком полезного использования является период, в течение которого использование объекта основных средств приносит экономические выгоды (доход) организации. Начисление амортизации производится линейным способом на основании ежемесячных норм амортизации, рассчитанных с использованием амортизационных групп, установленных Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002г.

Затраты Организации по приобретению основных средств, бывших в эксплуатации, погашаются путем начисления амортизации исходя из оставшегося срока службы основных средств (предполагаемого срока полезного использования в Организации). Предполагаемый срок полезного использования основных средств устанавливает комиссия и утверждает руководитель соответствующего структурного подразделения (в котором данный объект будет эксплуатироваться) при принятии объекта к учету в качестве основных средств.

Капитальные вложения в виде неотделимых улучшений в арендованные основные средства:

- ✓ компенсируемые арендодателем, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета расчетов;
- ✓ не компенсируемые арендодателем после прекращения договора аренды, - списываются с кредита счета учета вложений во внеоборотные активы в корреспонденции с дебетом счета учета основных средств, и амортизируются исходя из срока их полезного использования, принимаемого равным сроку аренды.

Суммы начисленной амортизации по объектам основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на счете 02 «Амортизация основных средств».

Начисленная сумма амортизации основных средств отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетами учета затрат на производство, расходов на продажу или общехозяйственных расходов.

По основным средствам, переданным в аренду или безвозмездное пользование, амортизация начисляется по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств» в корреспонденции со счетом 91 «Прочие доходы и расходы».

При начислении амортизации по безвозмездно полученным основным средствам, одновременно со списанием суммы амортизации в той же пропорции в качестве прочих доходов Организации признается часть доходов будущих периодов.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче Обществом, стоимость основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные объекты основных средств.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

К вложениям во внеоборотные активы (капитальным затратам) относятся затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, нематериальных активов, доходных вложений в материальные ценности, а также прочие капитальные работы и затраты.

Для обобщения информации о затратах организации на приобретение и строительство объектов, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, земельных участков и объектов природопользования, нематериальных активов, применяется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Сформированная первоначальная стоимость объектов основных средств, нематериальных активов и др., пригодных для использования и оформленных в установленном порядке, списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в дебет счетов 01 «Основные средства», 03 «Доходные вложения в материальные ценности», 04 «Нематериальные активы» и др.

При продаже, передаче безвозмездно и др. вложений, учитываемых на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», их стоимость списывается на счёт 91 «Прочие доходы и расходы».

Аналитический учёт по счёту 08 «Вложения во внеоборотные активы» ведётся:

- ✓ по затратам, связанным со строительством и приобретением основных средств, - по каждому строящемуся или приобретаемому объекту основных средств. При этом построение аналитического учета должно обеспечить возможность получения данных о затратах на: строительные работы и реконструкцию; монтаж оборудования; оборудование, требующее монтажа; оборудование, не требующее монтажа, а также на инструменты и инвентарь, предусмотренные сметами на капитальное строительство; проектно-исследовательские работы; прочие затраты по капитальным вложениям;
- ✓ по затратам, связанным с приобретением нематериальных активов, - по каждому приобретенному объекту;
- ✓ по расходам, связанным с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ - по видам работ, договорам (заказам).

2.2. Нематериальные активы

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом по таким договорам, стоимость нематериального актива, полученного Обществом, устанавливалась исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретались аналогичные нематериальные активы.

При учете нематериальных активов руководствоваться ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н.

Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве нематериальных активов при одновременном выполнении условий, предусмотренных пунктами 3-4 ПБУ 14/2007.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

В составе нематериальных активов отражаются в частности:

- исключительное право на аудиовизуальное произведение;
- исключительное право на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- интернет-сайт;
- другие активы, обладающие признаками нематериальных активов.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется при принятии к учету данного объекта специально созданной комиссией, утверждаемой руководителем, исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды.

Решение комиссии оформляется актом и утверждается руководителем организации Амортизацию нематериальных активов производить линейным способом.

(П. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Переоценку нематериальных активов не производить.

(П. 17 — 19 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»).

Затраты на приобретение неисключительных прав на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем, относящиеся к нескольким отчетным периодам, учитывать в составе расходов будущих периодов и списывать равномерно в течение срока использования, установленного таким договором. Если из договора невозможно определить срок использования программного продукта, то расходы, связанные с его приобретением, признавать равномерно в течение 5 (пяти) лет.

(П. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов». П. 4 ст. 1235 ГК РФ).

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п.23 ПБУ 14/2007).

В отношении нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования организация ежегодно должна рассматривать наличие факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования данного актива. В случае прекращения существования указанных факторов организация определяет срок полезного использования данного нематериального актива и способ его амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Изменение оценочного значения, непосредственно не влияющее на величину капитала, подлежит признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) периода, в котором произошло изменение, а также будущих периодов, если такое изменение влияет на бухгалтерскую отчетность будущих периодов (п. 4 ПБУ 21/2008).

Амортизационные отчисления в данном случае отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и включаются в состав расходов по обычным видам деятельности (п. 33 ПБУ 14/2007 и п. п. 5, 8, 16 ПБУ 10/99)/

2.3. Материально-производственные запасы

К материально - производственным запасам (МПЗ) относятся активы:

- ✓ используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- ✓ предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
- ✓ используемые для управленческих нужд организации.

А также в состав запасов включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционных договоров (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») до момента признания выручки.

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, которая определяется в порядке, предусмотренном в Таблице №2.

Таблица №2

Первоначальная стоимость МПЗ

Порядок приобретения МПЗ	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	плюс
МПЗ приобретенные за плату	фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации)	фактические затраты на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования
МПЗ полученные организацией по договору дарения (безвозмездно)	текущей рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью понимается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанных активов	

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
 д.25, офис 309
 ОГРН 1169658096981
 ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
 в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
 к/с 3010181090000000795
 БИК 046577795

Порядок приобретения МПЗ	Первоначальная стоимость признается равной	
	Сумме	плюс
МПЗ полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами	стоимости ценностей, переданных/подлежащих передаче, устанавливаемой исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей или стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств - при невозможности установить стоимость переданных/подлежащих передаче ценностей	

К фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- ✓ суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- ✓ суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением материально - производственных запасов;
- ✓ таможенные пошлины;
- ✓ невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением единицы материально - производственных запасов;
- ✓ вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретены материально - производственные запасы;
- ✓ затраты по заготовке и доставке МПЗ до места их использования, включая расходы по страхованию.
- ✓ затраты по доведению МПЗ до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты по подработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик полученных запасов, не связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг;
- ✓ иные затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ.

Принятие к бухгалтерскому учету МПЗ на балансовый счет 10 «Материалы» производится по фактической себестоимости.

Фактическая себестоимость материалов, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных в организации целях.

Отпуск МПЗ в производство и прочее выбытие

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Первичными учетными документами по отпуску материалов со складов Организации в структурные подразделения являются: лимитно-заборная карта (типовая межотраслевая

40

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

форма №М-8), требование - накладная (типовая межотраслевая форма №М-11), накладная (типовая межотраслевая форма №М-15).

При реализации материально-производственных запасов на сторону оформляется товарная накладная Торг-12.

Стоимость реализованных и переданных безвозмездно материалов, а также возникающие расходы по их отпуску списывается в состав прочих расходов.

2.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения - это вложения средств Организации в уставные (складочные) капиталы других предприятий, в ценные бумаги, в совместную деятельность, в предоставленные другим предприятиям займы с целью участия в распределении прибыли, получения дивидендов, процентов или иных доходов.

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

- переход к Организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

- способность приносить Организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Для целей бухгалтерского учета и формирования отчетности финансовые вложения классифицируются:

- по срокам;

- по характеру зависимости хозяйствующего общества, инвестиционные активы которого приобретены, от Организации;

- по возможности определения текущей рыночной стоимости.

Аналитический учет в бухгалтерском учете организуется таким образом, чтобы обеспечить формирование информации в разрезе указанных показателей.

По срокам финансовые вложения классифицируются как:

долгосрочные – если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание в течение периода, превышающего 12 месяцев с даты осуществления инвестиций;

краткосрочные - если условиями договора (выпуска) предусмотрено их погашение либо Организацией планируется их удержание менее чем 12 месяцев с даты осуществления инвестиций.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В момент, когда до погашения ценных бумаг или возврата выданных Организацией займов остается 365 дней, осуществляется перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные. Указанная операция отражается в пояснительной записке к отчетности.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения Организации отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных вложений в зависимости от сроков, оставшихся до их погашения в соответствии с условиями размещения.

Сроки определяются с момента совершения операций (независимо от того, какая дата указана в документе, ценной бумаге).

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений – это объект бухгалтерского учета, представляющий собой индивидуально определенную ценную бумагу и однородную совокупность финансовых вложений.

Единицей финансовых вложений является:

- по эмиссионным ценным бумагам – партия каждой группы однородных ценных бумаг;
- по не эмиссионным ценным бумагам – каждая единица ценной бумаги;
- по займам, правам требования и совместной деятельности – каждая сделка (договор).

Под группой однородных ценных бумаг понимается совокупность ценных бумаг одного эмитента, предоставляющий одинаковый объем прав и возлагающий одинаковый объем обязанностей.

Под партией ценных бумаг понимается совокупность однородных ценных бумаг, приобретенных в результате одной сделки.

Оценка финансовых вложений

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое - приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Затраты, связанные с осуществлением Организацией финансовых вложений:

- включаются в их стоимость, в случае если они понесены до момента или в момент перехода права собственности на приобретаемый актив;
- списываются в состав операционных расходов, в случае если они понесены после перехода права собственности на приобретаемый актив.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Выбытие финансовых вложений имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

2.5. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражены средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, а так же денежные эквиваленты. Денежными эквивалентами признаны депозитные вклады со сроком размещения не более 91 дня.

Для целей составления Отчета о движении денежных средств (форма №4) денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011¹. Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Средний курс для пересчета денежных потоков не применялся.

2.5.1. Учет целевых средств на финансирование строительства

Финансирование строительства может происходить как за счет *собственных средств*, приравненных к ним источников, так и *привлеченных средств* (средства дольщиков). В рамках осуществления *деятельности застройщика*, финансирование строительства производится в соответствии с Федеральным законом 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", при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения).

Денежные средства, поступившие от дольщиков на финансирование строительства, являются *средствами целевого финансирования* и подлежат обособленному учету, а также контролю за их использованием по целевому назначению.

Исходя из того, что привлеченные застройщиком средства дольщиков представляют собой средства, полученные в качестве целевого финансирования, бухгалтерский учет таких средств ведется на счете 86.02 «Целевое финансирование»

Аналитический учет движения денежных средств по договорам инвестирования, ДДУ на счете 86.02 «Целевое финансирование» (Прочее целевое финансирование и поступления) организуется:

- в разрезе объектов строительства,

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

- дольщиков,
- договоров.

В целях контроля за задолженностью участников долевого строительства учет средств целевого финансирования ведется «методом начисления» в разрезе поступления и использования:

Дт 76 Кт 86 на сумму договора – в момент заключения договора долевого участия (по факту регистрации)

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность по договорам долевого участия отражается развернуто с момента регистрации договора долевого участия.

Установлено, что операционный цикл для застройщика многоквартирного дома — это период времени от начала строительства до передачи квартир участникам, поэтому все договора долевого участия, учитываемые на счете 86.02 «Целевое финансирование» относятся к краткосрочным обязательствам и отражаются в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество учитывает, что обязательства организации, **информация о которых является существенной**, должны отражаться в разделах IV, V Бухгалтерского баланса **обособленно**. При этом существенной признается информация, отсутствие или неточность которой может повлиять на решения заинтересованных пользователей.

Таким образом, в случае, если задолженность организации-застройщика перед дольщиками является **существенной**, то в Бухгалтерском балансе она представляется **обособленно** (отдельной строкой).

Отдельно от средств, выделяемых на строительство, Общество учитывается движение средств по оплате расходов на содержание застройщика. Аналитический учет движения денежных средств на счетах 50, 51, 58 организуется по их назначению – источникам финансирования. Для этого все поступающие и расходуемые денежные средства (50,51,58) на предприятии распределяются и учитываются по следующим видам средств - источникам финансирования (ИФ):

- *Собственные средства* (средства поступающие и расходуемые по текущей деятельности, доходы по котором отражаются на 90,91 счетах, расходы на 20,26);
- *Заемные средства* (средства, поступающие по договорам займа от физических и юридических лиц, отражаемые на счетах 66, 67);
- *Кредитные средства* (кредиты банков) с разделением на инвестиционные и прочие;
- *Целевые средства* (средства, поступающие на финансирование строительства от инвесторов, дольщиков).

По окончании отчетного периода (месяца), сформировав отчет по счету 51 в разрезе источников финансирования, определяем размер поступивших денежных средств по каждому ИФ, размер израсходованных денежных средств по каждому ИФ и получаем или

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

остаток, или перерасход (дефицит) средств по каждому источнику финансирования. Полученный результат в пределах каждого ИФ:

А) перерасход средств - характеризует степень заимствования собственных и привлеченных средств (кредитных и заемных).

Б) остаток средств – характеризует достаточность средств в пределах ИФ.

2.6. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» является участником инвестиционного процесса (капитального строительства) – застройщиком. Бухгалтерский учет производимых при этом затрат, как текущих так и капитальных, согласно действующему законодательству ведет у себя. В связи с этим:

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, собираются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком.

Для учета общих затрат выделяются:

- общие объекты учета затрат для всей стройки,
- общие объекты учета затрат для каждого объекта строительства (секции в доме).

В течении всего периода строительства все расходы, прямо относящиеся к конкретному объекту учета, собираются по мере подписания актов выполненных работ.

Общие расходы, относящиеся к составляющим объектам строительства (секциям в доме) и общие расходы, относящиеся ко всей стройке, предварительно собираются на специально выделенных для них объектах учета общих расходов до момента распределения их.

Наглядно структура объектов учета и статей расходов капитальных вложений выглядит следующим образом

Жилой комплекс Клевер Парк

1. Жилые объекты вторая очередь строительства:

Жилой дом № 3 – Секция 9А;

Жилой дом № 3 – Секция 9Б;

Жилой дом № 3 – Секция 9В;

Жилой дом № 3 – Секция 9Г.

общие затраты (в аналитике по секциям: 9А, 9Б, 9В, 9Г).

Жилой дом № 4 – Секция 10Б;

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Жилой дом № 4 – Секция 10В;

Жилой дом № 4 – Секция 10Г;

Жилой дом № 4 – Секция 10А.

общие затраты (в аналитике по секциям: 10А, 10Б, 10В, 10Г).

2. Жилые объекты третья очередь строительства

ЖК – квартальные затраты

Жилой дом № 5 – Секция 13А;

Жилой дом № 5 – Секция 13Б;

Жилой дом №5 – Секция 13В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 13А, 13В, 13Г).

Жилой дом № 6 – Секция 15А;

Жилой дом № 6 – Секция 15Б;

Жилой дом № 6 – Секция 15В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 15А, 15В, 15Г).

Жилой дом № 7 – Секция 16А;

Жилой дом № 7 – Секция 16Б;

Жилой дом № 7 – Секция 16В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 16А, 16В, 16Г).

Жилой дом № 8 – Секция 17А;

Жилой дом № 8 – Секция 17Б;

Жилой дом № 8 – Секция 17В.

Общие затраты (в аналитике по секциям: 17А, 17В, 17Г).

3. Нежилые объекты строительства

Подземные паркинги

Досуговые центры

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Основными *статьями* расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком. Перечень затрат, связанных с возведением объекта строительства определяется в соответствии с п.1 ст.18 Закона № 214-ФЗ. В отдельную аналитическую группу выделяются расходы, непосредственно связанные со строительством объекта, не включенные в состав затрат по перечню, отраженному в п. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе затраты на страхование гражданской ответственности по договорам ДДУ, земельный налог в период строительства (по участкам земли, приобретенным под строительство объектов недвижимости (жилых домов и офисов)) и иные аналогичные расходы.

Затраты, связанные со строительством объектов аккумулируются на счете 08.03 в разрезе укрупненных видов затрат :

- строительно-монтажные работы
- оборудование
- проектные работы
- прочие затраты
- затраты, не включенные в перечень закона № 214-ФЗ

НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками, в отношении затрат на строительство (связанных с возведением соответствующего объекта строительства) накапливается на отдельной аналитике по субсчету 19. КВ (НДС по затратам на КВ)

Установить, что затраты на организацию реализации инвестиционного проекта, в т.ч. вводом его в эксплуатацию и передача дольщиком, считаются расходами по обычным видам деятельности (текущими расходами) и учитываются на счете 20 «Основное производство». На данном счете аккумулируются расходы на содержание службы управления капитальным строительством (УКС):

- заработная плата работников УКС;
- страховые взносы с з/пл УКС;
- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- амортизация основных средств, используемых службой УКС;
- хоз. нужды;
- программное обеспечение;
- ремонт зданий, помещений УКС;
- услуги технического заказчика

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов (счет 26). В составе общехозяйственных расходов учитываются, в частности:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

-- заработная плата работников Администрации;
- страховые взносы с з/пл Администрации;
- резерв на предстоящую оплату отпусков;
- амортизация основных средств, используемых Администрации;
- хоз. нужды;
- программное обеспечение;
- ремонт зданий, помещений Администрации
затраты на проведение аудиторских проверок,
Указанные расходы в качестве условно- постоянных ежемесячно списываются в дебет
счета 90 «Продажи».

Расходы в частности:

- агентское вознаграждение (поиск дольщиков, сопровождение сделок и т.п.),
- реклама

Отражаются на счете 44.02. Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих
промышленную и иную производственную деятельность

Указанные расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90.07.1 Расходы на
продажу по деятельности с основной системой налогообложения

Расходы в частности:

В бухгалтерской отчетности накопленные на 08 счете расходы на строительство
отражаются *в составе оборотных активов* в строке запасы.

При составлении бухгалтерской отчетности организация раскрывает информацию в
пояснениях к отчетности о характере затрат, отраженных в разделе 2 «Оборотные активы».
Указывается характер строительства (долевое строительство), источники строительства,
ожидаемый организацией результат от строительства и т.д.

Порядок признания доходов от оказания выручки заказчика-застройщика

Привлеченные средства по договору долевого участия делятся:

- *на целевые*, непосредственно направляемые на строительство самого объекта и на
строительство инженерной инфраструктуры,
- *на вознаграждение (экономия) застройщика, размер которого определяется по
итогам строительства.*

В отсутствие иных условий в договоре выручка от реализации услуг застройщика
определяется как экономия средств, полученных в качестве финансирования строительства
объектов.

Экономия по строительству объектов является выручкой по обычной деятельности от
оказания услуг застройщика (счет 90) и определяется как разница между объемом
финансирования, получаемым от дольщиков в соответствии с условиями договора, и
величиной затрат, понесенных в связи со строительством объекта.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

В течении периода строительства услуга заказчика-застройщика не признается оказанной, соответственно, выручка в отношении таких услуг в учете до передачи объекта дольщикам не отражается.

Формирование финансового результата

Экономия заказчика-застройщика определяется по окончании строительства - на момент оформления и подписания актов приемки-передачи готовых объектов дольщикам.

По окончании строительства общая сумма расходов, накопленных по конкретному объекту строительства, распределяется на построенные жилые и нежилые помещения пропорционально доле их площади (кв. м.) в общей площади построенных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам (за исключением площади мест общего пользования).

В случае, если затраты относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется в момент ввода каждого объекта строительства пропорционально площади вводимого объекта в общей площади стройки, определенной по данным единой проектно-сметной документации.

Общие затраты распределяются пропорционально площадям земельных участков непосредственно под объектами и т.п.

По окончании строительства накопленный 19. КВ НДС распределяется между жилыми и нежилыми помещениями пропорционально площади таких помещений (кв. м.), отраженной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию. Суммы налога, относящиеся к жилым помещениям, передаваемым дольщикам по договорам долевого строительства, включаются в расходы на строительство, понесенные за счет денежных средств, полученных от дольщика. Суммы налога, относящиеся к нежилым помещениям, передаются инвесторам (дольщикам) по сводному счету-фактуре.

После окончания строительства и определения фактических сумм прочих капитальных затрат перерасчет инвентарной стоимости введенных в действие объектов не производится. Расходы, понесенные после формирования окончательной стоимости объекта (например, на доделки, благоустройство и т.п.), относятся в дебет счета 91-2 «Прочие расходы» (в случае, если данные затраты не отражены в составе резерва на ожидаемые расходы (см. пункт ниже).

Учет расходов, связанных со строительством объекта целевого финансирования после ввода объекта строительства в эксплуатацию и передачи его дольщику

На момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства Общество создает резерв на ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые будут произведены в соответствии с договорами и составленной сметой после окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию (сезонные расходы, благоустройство, отделка отдельных помещений и другие расходы, предусмотренные договорами и сметой на строительство объекта).

Резерв формируется на основании утвержденного расчета предстоящих затрат и распоряжения руководителя и его начисление отражается в учете следующим образом:

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Дт 08 (аналитика «объект строительства») Кт 96 «Резервы предстоящих расходов».
По мере фактического выполнения работ и получения подтверждающих документов происходит списание резерва Дт 96 Кт 60; 76,5.

Согласно пункту 9 ПБУ 8/01 оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. Величина оценочного обязательства включается в стоимость актива.

Кроме того, в соответствии с п. 10 ПБУ 8/01 «Условные факты хозяйственной деятельности» правильность расчета и обоснованность созданного резерва подлежат инвентаризации в конце отчетного года в общем порядке.

Резерв создается сроком на один год, начиная со дня получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Величина резерва может быть уменьшена (при уточнении расчетов) за счет корректировки прочих доходов. Затраты на строительство, понесенные после получения разрешения на ввод, которые ранее не были учтены в составе резерва, учитываются в составе прочих расходов.

При необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась, методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99)

2.7. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

2.8. Информация по сегментам.

Информация по сегментам Обществом не раскрывается в соответствии с Учетной политикой.

2.10. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

Организация начинает применять введенный в действие с 2022 год ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (с учетом п. 7, 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства и незавершенное производство

В 2022 г ведется строительство второй этап третьей очереди строительства (три жилых дома с переменной этажностью и подземной парковкой). Также в отчетном периоде по мимо прямых расходов на строительство объекта на счете 08.03 капитализированы расходы по госпошлинам за регистрацию договоров.

Информация о незавершенных капитальных вложениях (тыс. руб.)

Объекты строительства	Сальдо на 31.12.2021	Накоплено затрат за 2022	Списано затрат за 2022	Сальдо на 31.12.2022
ЖК КП МОСТ	2 602	842	3 444	0
ЖК КП Школа	0	2 025	0	2 025
ЖК общие (Квартальные) затраты 3 очередь строительства	274 594	6 191	0	280 785
Квартальные 6 дом, секции 15А-15В	51 147	191 016	0	242 162
Квартальные 7 дом, секции 16А-16В	0	6 505	0	6 505
Паркинг 2 этап, 3 очередь 6 дом	32 868	173 332	0	206 200
Паркинг 2 этап, 3 очередь 6 дом	0	83 945	0	83 945
Паркинг 2 этап 3 очередь (общие 6,7 дом)	0	2 600	0	2 600
Паркинг, 2 очередь стр-ва - 1 этап	2 479	0	2 479	0
Секция 10Б жилой дом - 2 этап строительства	14 392	2 506	16 898	0
Секция 10Г жилой дом - 2 этап строительства	10 011	1 677	11 688	0
Секция 15А, 3 очередь строительства	49 528	163 376	0	212 904
Секция 15Б, 3 очередь строительства	70 393	191 951	0	262 344
Секция 15В, 3 очередь строительства	89 297	332 371	0	421 668
Секция 16А, 3 очередь строительства	3	33 205	0	33 208
Секция 16Б, 3 очередь строительства	12	25 363	0	25 375
Секция 16В, 3 очередь строительства	12	7 614	0	7 626
Секция 9Б жилой дом - 1 этап строительства	13 815	2 285	16 100	0
Секция 9В жилой дом - 1 этап строительства	14 465	2 381	16 846	0
Секция 9Г жилой дом - 1 этап строительства	32 711	5 294	38 005	0
Итого	658 330	1 234 478	105 460	1 787 347

3.2. Нематериальные активы

Обществом получено свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 669035 от 04.09.2018.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

В соответствии с ПБУ 14/2017 «Учет нематериальных активов» (утв. Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н) товарный знак формирует актив, который в последующем следует принять к учету в качестве НМА.

Затраты, связанные с созданием НМА, формируют его фактическую (первоначальную) стоимость и отражаются в бухгалтерском учете в качестве вложений во внеоборотные активы на счет 08. «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 08.05 «Приобретение нематериальных активов» (п.п. 6,8,9 ПБУ 14/2007 и План счетов (утв. Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н)).

В бухгалтерской отчетности за 2022 г. Стоимость НМА отражается по строке 1110 «Нематериальные активы» и на 31.12.2022 составляет 30 тыс. руб.

3.3. Запасы

В течение года были приобретены материалы, переданные в рамках договоров генподряда как давальческие. (тыс. руб.)

счет	Показатели	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	БУ			1 992	1 933	59	
	Кол.			1 333	583	750	
10.06 Прочие материалы	БУ			1 517	1 517		
	Кол.			543	543		
10.07 Материалы переданные в переработку на сторону	БУ			208	208		
	Кол.			20	20		
10.08 Строительные материалы	БУ			267	208	59	
	Кол.			770	20	750	
Итого	БУ			1 992	1 933	59	
	Кол.			1 333	583	750	

Счет	Показатели	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

52

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

43	БУ	893 550		8 787	762 254	140 083	
	Кол.	515		12	303	224	
ЖК КП Мост	БУ			3 523		3 523	
	Кол.			1		1	
ЖК Ткачей 2 очередь	БУ			485	485		
	Кол.			2	2		
Паркинг 1 очередь	БУ	1 723			1 586	137	
	Кол.	8			7	1	
Склад 10А (ЖК КП)	БУ	170 986			157 359	13 627	
	Кол.	35			30	5	
Склад 10Б (ЖК КП)	БУ	187 963			161 614	26 349	
	Кол.	54			35	19	
Склад 10В (ЖК КП)	БУ	36 095			25 840	10 255	
	Кол.	33			2	31	
Склад 10Г (ЖК КП)	БУ	11 979			9 780	2 199	
	Кол.	15			8	7	
Склад 13А (ЖК КП)	БУ	582				582	
	Кол.	1				1	
Склад 13Б (ЖК КП)	БУ	3 629		670	1 803	2 496	
	Кол.	12		4	8	8	
Склад 13В (ЖК КП)	БУ	4 704			2 280	2 424	
	Кол.	13			6	7	
Склад 1А (ЖК КП)	БУ	1 335				1 335	
	Кол.	1				1	
Склад 2 оч. паркинг (ЖК КП)	БУ	113 707			68 572	45 135	
	Кол.	120			67	53	
Склад 3В (ЖК КП)	БУ	326			326		
	Кол.	1			1		
Склад 3Г (ЖК КП)	БУ	447			447		
	Кол.	1			1		
Склад 9А (ЖК КП)	БУ	29 230			20 911	8 319	
	Кол.	36			14	22	
Склад 9Б (ЖК КП)	БУ	95 898			89 191	6 706	
	Кол.	62			41	21	

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Склад 9В (ЖК КП)	БУ	75 234			66 221	9 013
	Кол.	61			33	28
Склад 9Г (ЖК КП)	БУ	143 010			137 063	5 947
	Кол.	48			34	14
Склад паркинг 5 дом (ЖК КП)	БУ	16 704	4 109		18 776	2 037
	Кол.	14	5		14	5
Итого	БУ	893 550		8 787	762 254	140 083
	Кол.	515		12	303	224

3.4. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность поставщиков и подрядчиков показана за минусом НДС с авансов выданных, подлежащего вычету либо принятого к вычету на отчетную дату в соответствии с НК РФ. НДС с авансов, подлежащий вычету (не предъявленный к вычету на отчетную дату), отражен в Бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

Кредиторская задолженность перед покупателями и заказчиками в Бухгалтерском балансе отражена за минусом НДС с авансов полученных.

Организацией создан резерв по сомнительным долгам в 2022 году в размере 36 тыс. руб.

Счет	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
63		5 938	1 792	36		4 182
Вэдсофт ООО				36		36
Загребина Юлия Владимировна, ИП		4	4			
КОНЕ ЛИФТС АО		4267	123			4 144

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

МОДУЛЬ ООО		670	670			
ПРОМИНСТРАХ ООО		328	328			
СК РЕСПЕКТ ООО		666	666			
ФАНТОН ООО ЧОП		2				2
Итого		5 938	1 792	36	0	4 182

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ставки основных налогов, уплачиваемых в 2022 году, составили:

- налог на прибыль – 20%,
- налог на добавленную стоимость – 20%,

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами представлены в таблице, тыс. руб.:

Счет	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды платежей в бюджет (фонды)						
68.01.1 Налог на доходы физических лиц		43	1 240	1 234		36
Налог (взносы): начислено / уплачено		43	1 240	1 234		36
68.01.2 Налог на доходы физических лиц						
Налог (взносы): начислено / уплачено			42	42		
68.02 НДС		255	67 168	67 803	20	
Налог (взносы): начислено / уплачено		255	51 574	51 299	20	
68.04 Налог на прибыль	22	58 184	242 639	315 144	22	
68.04.1	22	58 184	169 927	94 755	17 011	
Налог (взносы): начислено / уплачено		58 184	169 927	94 755	16 988	
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	22				22	
68.04.2			102389	102 389		
68.06 Налог на землю		533	2 731	2 931		733
Налог (взносы): начислено / уплачено		533	2 731	2 931		733
68.08 Налог на имущество	1	25	59	45		10
Налог (взносы): начислено / уплачено		25	59	44		10
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	1			1		
Итого развернутое	23	59 039	420 046	344 779	17 030	779

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

3.5. Финансовые вложения

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе представлены договорами займа:

- 1) ИП Кузнецов Иван Евгеньевич в размере 140 млн. руб. под 12,96% со сроком гашения не позднее 29.03.2025
- 2) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 47,77 млн. руб. под 8 % сроком гашения до 31.12.2023г;
- 3) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 35,11 млн. руб. под 8 % сроком гашения до 29.09.2023г;
- 4) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 8,7 млн. руб. под 12,95 % сроком гашения до 15.02.2023г;
- 5) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 26,60 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 25.05.2023г;
- 6) ГРЕЙТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО в размере 28,54 млн. руб. под 12,96 % сроком гашения до 22.07.2023г;
- 7)

3.6. Денежные средства

На конец отчетного периода остаток денежных средств на расчетном счете составляет 39 553 тыс. руб. В отчетном периоде поступали денежные средства по договорам долевого участия в строительстве и по договорам купли – продажи готовой недвижимости, которые расходовались на строительства жилого комплекса и оплаты текущих расходов: заработная плата, налоги, коммерческие и прочие управленческие расходы.

Банковские счета	Сальдо на 31.12.2021	Дебет	Кредит	Сальдо на 31.12.2022
51	139 125	16 014 546	16 114 117	39 553
40702810400000066852, БАНК ГПБ (АО)	0	154 234	154 229	5
40702810400260001759, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	5 744	554 386	560 130	0
40702810700000066853, БАНК ГПБ (АО)	0	262 753	262 504	249
40702810762080000994, ПАО КБ "УБРИР"	177	6 709 560	6 709 715	22
40702810800260001760, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	63 591	523 375	586 966	0
40702810816540044461, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	196	1 751 390	1 750 928	658

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

II очередь 40702810300260001723, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	4 668	181	4 849	0
III очередь 40702810900260001725, Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	4 149	554 524	558 633	40
депозит 42102810916540028710, УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	0	32 100	25 000	7 100
депозит 42104810262080001769, ПАО КБ "УБРИР"	60 600	5 472 043	5 501 163	31 480
Итого, тыс. руб.	139 125	16 014 546	16 114 117	39 553

Получены кредитные средства от УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург в рамках проектного финансирования в размере 1 695 млн. рублей для строительства жилых домов переменной этажности третьей очереди строительства (Жилой дом №6 – секции 15А, 15Б, 15В + Жилой дом №7 – секции 16А, 16Б, 16В.

На конец отчетного периода размещены денежные средства по краткосрочным договорам депозитного вклада в размере 39 млн. руб., в бухгалтерской отчетности отражены в строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

3.7. Задолженность по кредитам и займам

Задолженность Общества по кредитам и займам по состоянию на 31.12.2022 год имеет следующую структуру:

Категория	Год	задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего
1	2	3	4	5
Заемные средства	2022	1 785 341	544 529	2 329 869
	2021	634 143	385 667	1 019 810
Проценты	2022	68 605	28 400	97 005
	2021	7 740	-	7 740
ИТОГО задолженность (стр. 1410,1510 бухгалтерского баланса)	2022	1 853 946	572 929	2 426 875
	2021	641 883	385 667	1 027 550

3.8. Основные показатели отчета о финансовых результатах

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

В 2022 году при необходимости, для обеспечения своевременного представления в бухгалтерские службы первичных учетных документов, в Обществе применялась методология начислений при наличии условий признания выручки в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) тыс. руб.

Вид выручки	2022	2021
Экономия по ДДУ	32 920	918 584
Выручка от продажи недвижимости	1 460 669	1 129 899
Итого, тыс. руб.	1 493 589	2 068 601

Статья отчета о финансовых результатах «себестоимость продаж» включает себестоимость реализованной недвижимости – 794 726 тыс. руб. и расходы собственного характера по содержанию службы заказчика- 21 020 тыс. руб.

Иные расходы, которые невозможно напрямую отнести к соответствующему виду деятельности, но которые косвенно участвуют в производственном процессе, отражаются в составе общехозяйственных расходов.

Состав управленческих расходов	2022	2021
Расходы по управлению	84 003	106 000
Заработная плата, в т.ч. налоги	5 651	7 456
Услуги сторонних организаций	9 797	13 453
Итого, тыс. руб.	99 451	126 909

Коммерческие расходы включают - агентские вознаграждения и рекламу.

Состав коммерческих расходов	2022	2021
Агентские и комиссионные вознаграждения (в т.ч. брокерские услуги)	61 052	59 766
Расходы на рекламу	50 048	44 333
Итого, тыс. руб.	111 100	104 099

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

Состав прочих доходов представлен в таблице (тыс. руб.)

Вид прочих доходов	2022	2021
Пени, штрафы, неустойки к получению	631	514
проценты к получению	48 421	20 240
прочие внереализационные расходы	2 251	1 578
Продажа ТМЦ и перевыставление	60	9 868
Итого	51 363	32 200

Состав прочих расходов представлен в таблице (тыс. руб.)

Вид	2022	2021
Госпошлины	337	16 921
Проценты к уплате	35 376	39 900
Поручительства	568	2 950
РКО + комиссии за открытие кредит линии	3 761	6 981
Продажа ТМЦ и перевыставление	57	9 706
Резерв по сомнительным долгам	36	4 269
Налог на имущество/земельный	82	419
Расходы после сдачи объекта	8 843	48 560
Прочие	22 532	3 473
Итого	71 592	133 179

Балансовая прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета составила 468 084 тыс. рублей. Налогооблагаемая прибыль, полученная в 2022 г. составила 473 775 тыс. руб. Текущий налог на прибыль – 94 755 тыс. руб.

Величина постоянных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом составила 17 157 тыс. руб., что привело к формированию постоянного налогового обязательства в размере 3 431 тыс. руб.

По строке «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уменьшению в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых активов в тыс. руб.:

Расходы	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Оценочные обязательства и резервы	54	60	94
Резервы сомнительных долгов	837	1 188	514
Товары отгруженные	1 106	5 634	-
Итого	1 997	6 882	608

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

По строке «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса отражена сумма отложенного налога на прибыль, которая подлежит уплате в бюджет в последующих отчетных периодах. Структура отложенных налоговых обязательств в тыс. руб.:

Расходы	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.20г.
Расходы будущих периодов (земельный налог, страхование ДДУ)	1 223	569	998
Товары отгруженные	869	4 115	0
Итого	2 092	4 684	998

По строке 4129 «Прочие платежи» в отчете о движении денежных средств отражены следующие расходы:

Расходы	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
Налоги (имущество, земельный)	2 468	2 601
НДС	193 620	211 330
Уступки, соглашения		
Комиссии банка	3 761	6 981
Госпошлины	663	17 491
Прочее	4 736	2 814
Итого	205 248	241 217

3.9. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

В соответствии с пунктом 20 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008 утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н если при подготовке бухгалтерской отчетности имеется значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, то Общество должно указать на такую неопределенность и однозначно описать, с чем она связана.

Ситуаций, которые могут привести к ликвидации Общества в году, следующем за отчетным нет.

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д-25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

3.10. События после отчетной даты

В первом квартале 2022 года началась специальная военная операция на Украине. По мнению руководства, это событие относится к категории не корректирующих событий после отчетной даты.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще не стабилизировалась, до настоящего момента ощутимое воздействие на продажи или цепочку поставок Общества отсутствует. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных последствий.

На момент составления бухгалтерской отчетности ситуация находится в процессе развития, в связи с этим руководство Общества считает нецелесообразным давать количественную оценку потенциального воздействия данных событий на дальнейшую деятельность Общества.

В первом квартале 2023 года была осуществлена продажа доли владения ООО «Моджо» в размере 35% в пользу Кузнецова И.Е.

3.11. Совместной деятельностью Общество не занимается.

3.12. Сведения о связанных сторонах:

Связанными сторонами на 31.12.2022 являются:

Бенефициарные владельцы:

Фамилия, Имя, Отчество	Кузнецов Иван Евгеньевич
Гражданство	Россия
Дата рождения	12 апреля 1977г
Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)	665901343568

Фамилия, Имя, Отчество	Давыденко Наталья Николаевна
Гражданство	Россия
Дата рождения	25 марта 1983г

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



CLEVER PARK

р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРИР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

Идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии)	661905899052
---	--------------

1) ООО «Моджо»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Уступка прав требования	43 497	-	-

2) ООО «Парковочный сервис»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Взнос в уставный капитал	-	-	-
Проценты по векселю	-	-	-
Соглашение о новации векселя	197 379	-	-

3) ООО «Красивые метры»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Реализация недвижимости	86 600	8 077	-
Договор аренды	455	19	-

4) ООО «УРАЛБИЛДИНГ»

Операции со связанной стороной, осуществляемые в отчетном периоде	Сумма операций за отчетный период, тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2022г., тыс. руб.	
		Дебет	Кредит
Агентский договор	1 978	-	104

3.14. Обеспечения выданные ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» на конец 2022г

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 3010181090000000795
БИК 046577795

На 31.12.2022 в рамках договоров кредитования в залоге находятся земельные участки:

Залогодержатель	Земельный участок	Залоговая стоимость, тыс. руб.
ПАО "Сбербанк России"	Земельный участок, площадью 25 932 +/- 56 (Двадцать пять тысяч девятьсот тридцать два) кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров) для многоэтажной застройки, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улицам Машинной и Ткачей. Кадастровый номер 66:41:0000000:85767	237 433
	ИТОГО:	237 433

Банк	№ и дата Кредитного договора		Сумма лимита	Остаток задолженности на 31.12.2022	Дата погашения	Обеспечение	
						Поручительство	Залог
ПАО "Сбербанк России"	55338	13.09.2021	2 269 887 000	1 785 340 667,75	30.03.2024	ИП Кузнецов И.Е., ООО "СК Флай, ООО Моджо, ООО Парковочный сервис	<u>Договор залога недвижимости (ЗУ),</u> <u>Договор залога имущественных прав</u>
	55339	13.09.2021	1 563 048 000	305 079 907,60	30.10.2024		
	55340	13.09.2021	2 319 683 000	0	30.03.2025		
	55341	13.09.2021	450 000 000	239 448 893,94	30.03.2025		
Итого, тыс. руб.			8 594 880 000	2 329 869 469,29			

3.15. Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» за 2022 год включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала и Отчет о движении денежных средств являются приложениями к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Руководитель

Главный бухгалтер

Дата 29.03.2023



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей,
д.25, офис 309
ОГРН 1169658096981
ИНН 6685118428 / КПП 668501001



р/с 40702810762080000994
в ПАО КБ «УБРиР» г. Екатеринбург
к/с 30101810900000000795
БИК 046577795

На 31.12.2022 в рамках договоров кредитования в залоге находятся земельные участки:

Залогодержатель	Земельный участок	Залоговая стоимость, тыс. руб.
ПАО "Сбербанк России"	Земельный участок, площадью 25 932 +/- 56 (Двадцать пять тысяч девятьсот тридцать два) кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров) для многоэтажной застройки, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улицам Машинной и Ткачей. Кадастровый номер 66:41:0000000:85767	237 433
	ИТОГО:	237 433

Банк	№ и дата Кредитного договора		Сумма лимита	Остаток задолженности на 31.12.2022	Дата погашения	Обеспечение	
						Поручительство	Залог
ПАО "Сбербанк России"	55338	13.09.2021	2 269 887 000	1 785 340 667,75	30.03.2024	ИП Кузнецов И.Е.; ООО "СК Флай, ООО Моджо, ООО Парковочный сервис	<u>Договор залога недвижимости (ЗУ),</u> <u>Договор залога имущественных прав</u>
	55339	13.09.2021	1 563 048 000	305 079 907,60	30.10.2024		
	55340	13.09.2021	2 319 683 000	0	30.03.2025		
	55341	13.09.2021	450 000 000	239 448 893,94	30.03.2025		
Итого, тыс. руб.			8 594 880 000	2 329 869 469,29			

3.15. Годовая бухгалтерская отчетность ООО СЗ «ЖК Клевер Парк» за 2022 год включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Данные Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала и Отчет о движении денежных средств являются приложениями к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах

Руководитель

Главный бухгалтер

Дата 29.03.2023



ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД