



Группа обслуживающих компаний BLcons

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
ООО "БЛКонс Групп Аудит Департамент"  
по результатам проведения аудита  
годовой бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной  
ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1»  
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 15-17, оф. 103  
Тел./Факс: +7 (812) 575-84-01, +7 (812) 572-26-49

[www.blcons.ru](http://www.blcons.ru)



Группа обслуживающих компаний BLcons

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Участникам**

**общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» (ОГРН 121470004738), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, расчета стоимости чистых активов и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля,



## Группа обслуживающих компаний BLcons

которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности***

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

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

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



## Группа обслуживаемых компаний BLcons

существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор  М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено аудиторское заключение

 М.А. Стригалёва (ОПНЗ 22006017246)

Аудиторская организация:  
общество с ограниченной ответственностью "БЛКонс Групп Аудит Департамент",  
ОГРН 1037843119093,  
191002, город Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 15-17, офис 103,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС), ОПНЗ 12006019258.

"22" марта 2023 года

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>4703182217</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>188669, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Мурино г., Новая ул., д. № 13, корп. 2, пом. 2Н</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "БЛКонс Групп Аудит Департамент"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7825446624</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1037843119093</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	40	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	40	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2 694 845	354 379	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	2 694 597	354 379	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	317 154	21 002	-
	Дебиторская задолженность	1230	487 139	13 220	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями и заказчиками	12301	5	5	-
	расчеты по налогам и сборам	12302	656	915	-
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12303	486 478	12 300	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 512	70 470	-

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 500 650	459 071	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 500 690	459 071	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3	3	-
	Итого по разделу III	1300	103	103	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 390 787	391 441	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 390 787	391 441	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	106 602	67 527	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	40 643	42 499	-
	расчеты по налогам и сборам	15202	482	1	-
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	3 582	1	-
	расчеты с персоналом по оплате труда	15204	1 651	1	-
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	15205	60 244	25 025	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 198	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	109 800	67 527	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 500 690	459 071	-

Руководитель

(подпись)

Южанин Алексей  
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"**

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)	31   12   2022		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО			
ИНН	4703182217		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	4
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	4
	Налог на прибыль	2410	-	(1)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	3



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	-	3
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Южанин Алексей  
Александрович**

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"

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)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
4703182217		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	100	-	-	-	3	103
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3	3
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
уставный капитал	3217	100	-	-	-	-	100
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	-	-	3	103
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	-	-	3	103

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	3	100	103
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	3	100	103
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	3	-	3
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	3	-	3
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	104	103	-

Руководитель

(подпись)

**Южанин Алексей  
Александрович**

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.



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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
по ОКПО		
4703182217		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
384		
по ОКЕИ		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 050 158)	(320 979)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(996 040)	(230 802)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44 904)	(17)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 615)	(148)
налога на прибыль организаций	4124	(1)	-
целевое расходование на строительство объектов	4125	(1 995 927)	(31 595)
прочие платежи	4129	(10 671)	(58 417)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 050 158)	(320 979)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 981 200	391 449
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 981 200	391 349
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
уставный капитал	4315	-	100
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 981 200	391 449
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(68 958)	70 470
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	70 470	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 512	70 470
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Южанин Алексей  
Александрович  
(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.





**Расчет стоимости чистых активов**

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1"**

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	40	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	2 694 845	354 379	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	317 154	21 002	-
Дебиторская задолженность*	1230	487 139	13 220	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 512	70 470	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>3 500 690</b>	<b>459 071</b>	-
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 390 787	391 441	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	106 602	67 527	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	3 198	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>3 500 587</b>	<b>458 968</b>	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>104</b>	<b>103</b>	-

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Генеральный директор ООО "Правобережный 1"

Южанин А.А.



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1»

188669, Ленинградская обл., м.р-н Всеволожский, г.п. Муринское, г. Мурино, ул. Новая, д. 13, корп. 2,  
пом. 2-Н  
ИНН 4703182217, ОГРН 121470004738  
Почтовый адрес: 197198, СПб, пр-т Добролюбова, д. 8, лит А  
e-mail: [info@cds.spb.ru](mailto:info@cds.spb.ru)

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

### 1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью “СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1” (далее – Общество).
- 1.2. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188669, Ленинградская обл., м.р-н Всеволожский, г.п.Муринское, г.Мурино, ул.Новая, дом 13, корп.2, пом. 2-Н.
- 1.3. Дата государственной регистрации – 23.03.2021, ОГРН 121470004738.
- 1.4. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, код ОКВЭД – 71.12.2
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составляет 100 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества является АО «Группа «ЦДС».
- 1.7. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.8. Общество подлежит обязательному аудиту (в том числе на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”).
- 1.9. Обособленных подразделений в Обществе нет.

### 2. Бухгалтерская отчетность

Информация, представленная в бухгалтерской отчетности Общества, сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, с учетом переходных положений, регламентированных вступившими в силу с 01.01.2022г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и другими нормативными документами.

### 3. Основные элементы учетной политики Общества

- 3.1. В 2022 г. применялась учетная политика, утвержденная приказом генерального директора от 30.12.2021 № 15. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящим пояснениям.

### 4. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

- 4.1. Финансово-хозяйственная деятельность в 2022 году направлена на осуществление основной деятельности Общества – деятельности Застройщика по строительству жилых объектов.
- 4.2. Общество не имело каких - либо существенных событий, связанных с распространением COVID-19, которые могли бы оказать влияние на финансовую деятельность за 2022 год.
- 4.3. Руководство Обществом в отчетном периоде осуществлялось генеральным директором Южаниным Алексеем Александровичем.
- 4.4. Среднегодовая численность работающих в Обществе за 2022 год составила – 23 человека.

## **5. Операции со связанными сторонами**

- 5.1. В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром является Медведев Михаил Анатольевич.

В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические лица:

- АО «ГРУППА «ЦДС» - основное хозяйственное общество.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 8» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - компания, входящая в группу.
- ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-Волковский» - компания, входящая в группу.
- ООО «КЦ «ЦДС» - компания, входящая в группу.

- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7842392721 – компания, входящая в группу.
- ООО «ГК» - компания, входящая в группу.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - компания, входящая в группу.
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - компания, входящая в группу.
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «ГРАДИНВЕСТ» -компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - компания, входящая в группу.
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - компания, входящая в группу.
- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - компания, входящая в группу.
- ООО «АПОЛЛО» - компания, входящая в группу.
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЛТС» - компания, входящая в группу.
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС» - компания, входящая в группу
- ООО «КОНСАЛТ-НЕДВИЖИМОСТЬ» - компания, входящая в группу.

- ООО «ЦДС-АРХ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-ТЕХ» - компания, входящая в группу.
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7813661930 – компания, входящая в группу.
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - компания, входящая в группу.

б. Объем операций с аффилированными лицами в отчетном периоде составил:

- выплата генеральному директору Южанину Алексею Александровичу заработной платы в размере 22,6 тысяч рублей, сумма страховых взносов составила – 7,9 тысяч рублей, сумма удержанного НДФЛ – 3,1 тысяч рублей.

ООО «ЦДС»:

- ООО «ЦДС» передано затрат по рекламе на сумму 35 154,5 тысяч рублей, включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 56 751,0 тысяч рублей;
- оказание ООО «ЦДС» агентских услуг по рекламе на сумму 351,5 тысяч рублей, включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 567,5 тысяч рублей;
- оказание ООО «ЦДС» прочих услуг в сумме 838,8 тысяч рублей включая НДС; стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 838,8 тысяч рублей;
- оказание ООО «ЦДС» услуг по управлению проектом в сумме 11 700,0 тысяч рублей, оплачено услуг в сумме 9 700,0 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 4 000,0 тысяч рублей.

ООО «Развитие»:

- передача ООО «Развитие» затрат заказчика на сумму 1 590 868,3 тысяч рублей, в том числе НДС, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 486 130,2 тысяч рублей;
- оплата ООО «Развитие» за переданные затраты по строительству в сумме 2 065 046,7 тысяч рублей;
  - оказание ООО «Развитие» услуг по выполнению функций заказчика на сумму 29 000,0 тысяч рублей, включая НДС, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 5 100,0 тысяч рублей;
  - оплата ООО «Развитие» за услуги по выполнению функций заказчика в сумме 24 000,0 тысяч рублей;
  - оказание ООО «Развитие» прочих услуг в сумме 455,0 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 455,0 тысяч рублей

ООО «ИнвестКапитал»:

- оказание ООО «ИнвестКапитал» услуг по аренде помещения в сумме 300,0 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 532,3 тысяч рублей;

ООО «ЦДС-АРХ»:

- выполнение ООО «ЦДС-АРХ» проектных работ на сумму 8 755,3 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 7 056,0 тысяч рублей.
- оплата ООО «ЦДС-АРХ» проектных работ на сумму 1 699,3 тысяч рублей.

ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС»:

- оказание ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» агентских услуг по привлечению клиентов в размере 11 157,8 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 4 994,8 тысяч рублей;
- оплата ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» агентских услуг по привлечению клиентов в размере 6 163,0 тысяч рублей.

ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7813661930:

- выполнение ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» проектных работ на сумму 6 949,9 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного года операциям 5 197,9 тысяч рублей;
- оплата ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» проектных работ на сумму 1 752,0 тысячи рублей.

ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» ИНН 7842392721:

- выполнение ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» проектных работ на сумму 6 351,6 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного года операциям 91,2 тысяч рублей;
- оплата ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» проектных работ на сумму 13 100,4 тысячи рублей.

ООО «ЦДС-ТЕХ»:

- оказание ООО «ЦДС-ТЕХ» услуг по сопровождению программного обеспечения в размере 4 763,0 тысяч рублей, стоимостной показатель по незавершенным на конец отчетного периода операциям 1 905,2 тысяч рублей;
- оплата услуг по сопровождению программного обеспечения в размере 2 857,8 тысяч рублей.

**6. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности**

**Данные бухгалтерского баланса на 31.12.2022 и на 31.12.2021**

Строки баланса	Данные на 31.12.2022	Данные на 31.12.2021
В составе строки 1210 «Запасы» отражены:	Затраты по строительству инвестиционных объектов, которые в дальнейшем подлежат продаже и передаче дольщикам, в сумме 2 694 597 тысяч рублей.	Затраты по строительству инвестиционных объектов, которые в дальнейшем подлежат продаже и передаче дольщикам, в сумме 354 379 тысяч рублей (до изменения учетной политики в связи с применением ФСБУ 06/2020, 26/2020 с 01.01.2022, затраты отражались в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы»).
В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены:	суммы налога на добавленную стоимость в размере 317 154 тысячи рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.	суммы налога на добавленную стоимость в размере 21 002 тысячи рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
В состав строки 1230 «Дебиторская задолженность» включены:	Сумма задолженности бюджета по земельному налогу – 656 тысяч рублей. Сумма задолженности по договорам осуществления	Сумма задолженности бюджета по земельному налогу – 915 тысяч рублей. Сумма задолженности по договорам осуществления

	функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 486 380,2 тысяч рублей.	функций заказчика, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 12 201,8 тысяч рублей.
В составе строки 1250 «Денежные средства и эквиваленты» отражены:	Денежные средства на расчетных счетах 1 512 тысячи рублей;	Денежные средства на расчетных счетах 70 470 тысяч рублей;
В составе строки 1410 «Заемные средства»:	Кредит ПАО «Сбербанк» в сумме 3 152 379 тысяч рублей, срок погашения – 10.09.2027; Долгосрочный заем ООО «Развитие» в сумме 220 170 тысяч рублей, срок погашения – 31.12.2025.	Кредит ПАО «Сбербанк» в сумме 183 739 тысяч рублей, срок погашения – 10.09.2027 Долгосрочный заем ООО «Развитие» в сумме 207 610 тысяч рублей, срок погашения – 31.12.2025
В состав строки 1520 «Кредиторская задолженность» включены:	Задолженность перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 40 643 тысяч рублей; Задолженность перед бюджетом по налогам в сумме – 482 тысячи рублей; Задолженность за рекламные услуги в сумме 56 816 тысяч рублей, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность перед внебюджетными фондами в размере 3 582 тысячи рублей. Задолженность по заработной плате сотрудникам в размере 1 651 тысяча рублей.	Задолженность перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 42 499 тысяч рублей; Задолженность за рекламные услуги в сумме 21 597 тысяч рублей.

#### Данные Отчета о финансовых результатах за 2022 год и 2021 год

Строки ОФР	Данные за 2022 год	Данные за 2021 год
В состав строки 2110 «Выручка»	Данные отсутствуют.	Данные отсутствуют.

включена		
В состав строки 2340 "Прочие доходы" включены	Данные отсутствуют.	Сумма доходов - вознаграждение по компенсации понесенных затрат в размере 4 тысячи рублей;
В состав строки 2350 "Прочие расходы" включены:	Данные отсутствуют.	Данные отсутствуют.

### Применение ПБУ 18/02

Сумма налога на прибыль в отчетном периоде составила – 0 тысяч рублей.

Наименование показателя	На 31.12.2022, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	-	4
Условный расход (доход) по налогу	-	-
Постоянные разницы	-	-
Постоянный налоговый расход (доход)	-	-
Вычитаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-
Налогооблагаемые временные разницы	-	-
Отложенные налоговые обязательства	-	-
Отложенный налог на прибыль	-	-
Текущий налог на прибыль	-	1

#### Оценочные обязательства:

Общество не создавало резерв по сомнительным долгам по причине отсутствия такой задолженности.

#### Резерв на отпуски

Общество создало резерв отпусков в сумме 3 197,9 тысяч рублей.

#### Суды

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах ни в качестве истца, ни в качестве ответчика

**Условные факты и обязательства по состоянию на 31.12.2022 отсутствовали.**

**Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на 31.12.2022г. отсутствовали.**

**Плановый ввод в эксплуатацию объектов строительства – 31.12.2024.**

## 7. Информация об обеспечении обязательств полученных и выданных

7.1 В течение 2022 года Общество выдало участникам договоров долевого участия обеспечения обязательств в размере 4 183 823,8 тысяч рублей (сумма продажи объектов недвижимого



имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве). Итого на конец отчетного периода сумма 5 541 601,7 тысяч рублей.

7.2. В течение 2022 года Общество получило от участников договоров долевого участия обеспечения обязательств на общую сумму 4 076 319,8 тысяч рублей (сумма, зачисленная участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета банка). Итого на конец отчетного периода сумма 5 406 305,3 тысяч рублей.

**8. По состоянию на 31.12.2022г.** арендованные средства отсутствуют.

#### **9. События после отчетной даты**

Отсутствуют события, имевшие место после отчетной даты, требующие внесения корректировок в бухгалтерскую отчетность. За период после отчетной даты никаких существенных изменений финансового положения Общества не произошло.

#### **10. Непрерывность деятельности Общества**

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могли не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

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

Общество предполагает рост стоимости используемых сырья, материалов, финансовых и иных ресурсов, что может привести к увеличению стоимости строительства возводимых объектов из-за роста цен и заимствований на внутреннем и мировом рынках. В связи с тем, что расчеты с основными поставщиками осуществляются Обществом в рублях, а также в связи с тем, что все основные покупатели – это российские лица, расчеты с которыми также осуществляются в рублях Общество полагает, что вышеупомянутые санкции и незначительный рост стоимости материалов не окажут существенного влияния на бизнес-процессы Общества в среднесрочной перспективе.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после отчетной даты. Настоящая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и продолжит осуществлять ее в обозримом будущем. Общество не имеет ни намерения, ни необходимости прекратить свое существование или существенно сократить объем своей деятельности.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Южанин Алексей Александрович  
«14» марта 2023 г.



**Приложение**  
**к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год:**

**Основные элементы учетной политики Общества**

**Общее**

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:

- не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.
2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.
3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на ее руководителя.
4. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

**Основные изменения, внесенные в учетную политику, утвержденную на 2022 год:**

**Основные средства и капитальные вложения**

1. Организация применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 2022 года в полном объеме.

Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовом счете.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года.

Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

2. Затраты на строительство инвестиционных объектов признаются по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.) либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

3. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;

- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:

- пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо

- пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

4. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете.

#### **Затраты на строительство инвестиционных объектов**

Затраты на строительство инвестиционных объектов, которые в дальнейшем подлежат продаже и передаче дольщикам, учитываемые до изменения учетной политики с 01.01.2022 в связи с применением ФСБУ 06/2020, 26/2020, отражаемые ранее в составе строки 1190 "Прочие внеоборотные активы", в бухгалтерской отчетности за 2022 год признаются в составе строки 1210 «Запасы» с соответствующим раскрытием информации в отношении сопоставимых периодов 2021, 2020 гг.

#### **Арендованные основные средства**

Общество в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Основание: подпункт «а», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно, независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Основание: подпункт «б», абзац 5 пункта 11, пункт 12 ФСБУ 25/2018.

В случаях, когда Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, арендные платежи признаются в расходах равномерно.

Основание: абзац 6 пункта 11 ФСБУ 25/2018.

Общество одновременно признает на конец года, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за предшествующий год не пересчитываются.

Основание: пункт 50 ФСБУ 25/2018

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Южанин Алексей Александрович /

