

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)		Коды		
Форма по ОКУД			0710001		
		31	12	2022	
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "КОМПЛЕКТ"	по ОКПО	05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705020778		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	129626, Москва г, Новоалексеевская ул, д. № 16, стр. 5, оф. К-2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ЮНИКОН АО				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716021332		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1037739271701		

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	-	-	-
2, 14	Основные средства	1150	17 103	10 369	11 862
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
24	Отложенные налоговые активы	1180	268 091	175 170	86 622
17	Прочие внеоборотные активы	1190	70 030	54 056	-
	Итого по разделу I	1100	355 224	239 595	98 484
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4, 18	Запасы	1210	4 289 998	2 917 415	2 391 230
	Незавершенное строительство	1212	4 289 998	2 917 415	2 391 230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	274 553	60 806	53 372
5, 19	Дебиторская задолженность	1230	475 919	144 996	12 813
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
20	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	59	77	73
21	Прочие оборотные активы	1260	8	11	17
	Итого по разделу II	1200	5 040 538	3 123 304	2 457 505
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 395 762	3 362 899	2 555 989

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>				
22	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 114	150 114	150 114
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
22	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 233 943)	(862 364)	(507 570)
	Итого по разделу III	1300	(1 083 829)	(712 250)	(357 456)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,23	Заемные средства	1410	6 317 307	3 550 442	2 251 288
24	Отложенные налоговые обязательства	1420	682	633	633
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5,25	Прочие обязательства	1450	-	153 663	460 990
	Итого по разделу IV	1400	6 317 988	3 704 738	2 712 910
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5,25	Кредиторская задолженность	1520	160 239	366 591	199 230
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	3
5,25	Прочие обязательства	1550	1 363	3 820	1 302
	Итого по разделу V	1500	161 602	370 411	200 534
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 395 762	3 362 899	2 555 989

Руководитель \_\_\_\_\_ **Володин Дмитрий Олегович**  
(подпись) (расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
 13 февраля 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫИ ЗАСТРОИЩИК "КОМПЛЕКТ"</b>	ИНН	7705020778		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
27	Коммерческие расходы	2210	(209 869)	(139 081)
27	Управленческие расходы	2220	(773)	(508)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(210 642)	(139 589)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
28	Проценты к уплате	2330	(222 239)	(277 176)
28	Прочие доходы	2340	892	6
28	Прочие расходы	2350	(32 462)	(26 583)
24	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(464 451)	(443 342)
24	Налог на прибыль	2410	92 872	88 547
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
24	отложенный налог на прибыль	2412	92 872	88 547
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(371 579)	(354 795)



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

Форма по ОКУД	Коды 0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	05109279		
ИНН	7705020778		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКФС / ОКФС	12267	16	
по ОКЕИ	384		

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "КОМПЛЕКТ"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / 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	150 114	-	-	-	(507 570)	(357 456)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(354 795)	(354 795)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(354 795)	(354 795)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	150 114	-	-	-	(862 364)	(712 250)
За 2022 г.							
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(371 578)	(371 578)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(371 578)	(371 578)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	150 114	-	-	-	(1 233 943)	(1 083 829)

## 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	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(1 083 829)	(712 250)	(357 455)

Руководитель \_\_\_\_\_ Володин Дмитрий Олегович  
(подпись) (расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 2023 г.



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

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН \_\_\_\_\_  
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2022
05109279		
7705020778		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	9 797	41 684
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	9 797	41 684
Платежи - всего	4120	(2 555 329)	(1 086 862)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 682 254)	(476 265)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12)	(111)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(23 203)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС в составе платежей	4125	(294 486)	(48 996)
прочие платежи	4129	(578 577)	(538 287)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 545 532)	(1 045 178)
<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	3 265 881	3 411 152
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 265 881	3 411 152
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	(720 367)	(2 365 970)
в том числе:			
соотственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(720 367)	(2 365 970)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 545 514	1 045 182
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(18)	4
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	77	73
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	59	77
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 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		Поступило	Изменения за период				Пересчета		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислена амортизация	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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







## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	11 614	(3 176)	(7 245)	1 191
	5250	за 2021г.	900	-	(900)	-	-
в том числе:							
Трансформаторная комплектная подстанция КТП ПЛК-1000/10/0,4	5241	за 2022г.	-	264	-	-	264
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформаторная комплектная подстанция КТП ПЛК-630/10/0,4	5242	за 2022г.	-	251	-	-	251
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформатор ТМГ ПЛК-630/10/0,4	5243	за 2022г.	-	277	-	-	277
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформатор ТМГ ПЛК-1000/10/0,4	5244	за 2022г.	-	398	-	-	398
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временные сети водопровода и хозяйственно-бытовой канализации	5245	за 2022г.	-	4 067	-	(4 067)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2121R3 V8 (2,8) Телекамера IP цилиндрическая 2 Мп	5246	за 2022г.	-	223	223	-	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2221WDIR4 3,6 Телекамера IP 2Мп цилиндрическая	5247	за 2022г.	-	22	22	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2223WDIR7 Телекамера IP 2Мп цилиндрическая	5248	за 2022г.	-	145	145	-	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D6224R10 (4.8-120) Телекамера IP 2 Мп скоростная поворотная	5249	за 2022г.	-	86	86	-	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D6254R15 (4.9-156) Телекамера IP 5 Мп скоростная поворотная		за 2022г.	-	161	161	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR NeuroStation Нейросетевой IP-видеорегистратор на 128 IP-камер.		за 2022г.	-	400	409	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR Face Recognition		за 2022г.	-	117	117	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR Face Recognition AutoTRASSIR-30/2 AutoTRASSIR-30/2 - система распознавания автомобилей (LPR) до 30 км/ч, 2 канала распознав		за 2022г.	-	84	84	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR ActiveDome+ Neuro PTZ		за 2022г.	-	43	43	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR ActiveDome+ Neuro FIX		за 2022г.	-	43	43	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME GARD 6600 DX COMBO CLASSICO		за 2022г.	-	151	151	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME AF43TW Радиоприемник встраиваемый, частота 433,92 МГц для брелоков TW2EE, TW4EE		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME TW2EE Брелок-передатчик 30-150 метров, 3 В 2xCR2016, 2-х канальный		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME TOP-A433N		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME KLED24 Лампа сигнальная (светодиодная) 24 В		за 2022г.	-	4	4	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME KIARO S Кронштейн для настенного крепления KIARO		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME DIR10 Фотоэлементы (передатчик, приемник) накладные, дальность 10 м		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME DIR-LNR Стойка для фотоэлементов DIR и DXR10BAP, 0,5 м		за 2022г.	-	3	3	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TP-LINK CP6510 Точка доступа		за 2022г.	-	18	18	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кронштейн Ubiquiti UB-AM		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Компьютер АРМ видеонаблюдения (комплект клавиатура + мышь)		за 2022г.	-	182	182	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
SWT-1318P L2, Смарт-управляемый, 16 10/100M RJ45 PoE-порт		за 2022г.	-	55	55	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
DS-3E1310P-SI Интеллектуальный управляемый коммутатор с 8 ? 100 Мбит/с PoE-портами		за 2022г.	-	36	36	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Tpoint SFP (TBSF-13-3-12gSC-3i 1310-TBSF-15-3-12gSC-3i 1550) Комплект оптических SFP-модулей		за 2022г.	-	49	49	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CLT-A-9-01X08-Z-PE-ARM-PE-DO-OUT-40 Savelux Кабель волоконно-оптический 9/125 одномодовый, В волокно, loose tube, для внешней прокл		за 2022г.	-	58	58	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
RaLan U/UTP Cat5e 4x2x0,52 PVC Кабель «витая пара»		за 2022г.	-	62	62	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Джек RJ-45 8P8C CAT 5e		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Труба ПВХ легкая D=20 гофрированная с прокладкой, черная (100м) (Промрукав)		за 2022г.	-	39	39	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кросс оптический стоечный Vintcom СКРУ-1U19-AB/16-SC 1U 19		за 2022г.	-	8	8	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
NMF-PC152C2-SCU-SCU-010 Патч-корд оптический одномодовый		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Хомут nylon 5,0 x 400 мм 100 шт черный REXANT		за 2022г.	-	7	7	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ШТК-М-18.6.5-3AAA Шкаф телекоммуникационный напольный 18U (800 ? 800) дверь металл		за 2022г.	-	99	99	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
R-16-85-V-440-1.8 Блок силовых розеток 19" со шумром		за 2022г.	-	10	10	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Полка Hupeline TSH3L-300-RAL9005		за 2022г.	-	7	7	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
R-FAN-3K-1U Модуль вентиляторный с контроллером		за 2022г.	-	30	30	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ГКО-1-6 Органайзер кабельный горизонтальный 19"		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ФП-2 Фальш-панель		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
КВ-Щ-55.210A Комплект щиточного ввода в шкаф		за 2022г.	-	4	4	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ФП-1 Фальш-панель		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
PP3-19-24-8P8C-C5E-1100 Патч-панель 19"		за 2022г.	-	14	14	-	-

PC-FTP-RJ45-Cat.5e-0.5m-LSZH (8866c) Патч-корд медный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Ippon Smart Winner II 1000 (1192977) Источник бесперебойного питания	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	31	31	-
Рельсы монтажные для ИБП и дополнительных батарейных модулей Ippon Innova RT 1-3K/Smart Winner New	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	5	5	-
Жесткий диск (HDD) 4 TB SATA WD Purple (WD40PURZ)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	88	88	-
Монитор Acer K222HQLBid 21.5"	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	54	54	-
Комплект (клавиатура+мышь) A4TECH 3100W, USB, беспроводной, черный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	6	6	-
Кабель-удлинитель USB2.0 NAMA H-78400, USB A(m) - USB A(f), 5м, серый [00078400]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Кабель TV-COM, HDMI (m) - HDMI (f), ver 1.4b, 10м, черный [cg150a-10m]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	3	3	-
STR-01 Турникет-триод электромеханический	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	64	64	-
PPA-06R Комплект платок преграждающих впитанка для турникета	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	10	10	-
TW-02 Пульс управления для одного турникета серии STR	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	2	2	-
БИРП-12/10,0 Источник вторичного электропитания резервированный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	13	13	-
Ростов-Дон ОП-Р Ограждение	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	26	26	-
Колонки Defender SPK-170, 2.0, черный [68165]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Кронштейн Viro M052, до 27", до 8кг, крепление к столешнице, поворот и наклон, черный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	4	4	-
IPRON Back Combo Pro II ИБП	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	24	24	-
Door-Can Heater Обогревательный элемент для электромеханических приводов	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	6	6	-
TPortis PSW-306F+UPS-Box	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	246	246	-
OT 1212 Аккумулятор герметичный свинцово-кислотный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	20	20	-
TPortis-2	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	16	16	-
ВВГ-Пнг(A)-LS 3x2.5 ок(N, PE)-0,66 ГОСТ Кабель силовой одножильный, не распространяющий горение, с низким дымо- и газовыделением	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	7	7	-
SAME AV45B51 (88009-0040) Белый	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	2	2	-
SAME 001YE0043 Корпус для одного выключателя (арт.001YE0032)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
CR20M Считыватель карт ZKTeco	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	9	9	-
TRASSIR СКУД	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	24	24	-
TRASSIR СКУД+1 ZKTeco Face	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	14	14	-
ZKTeco ProFaceX [MF] Биометрический терминал распознавания лиц дисплей 8" IPS	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	303	303	-
Система охранного телевидения(СОТ) и система контроля и управления доступом (СКУД)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	3 178	-	(3 178)
Офис продаж	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	900	-	900	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	2 818 433	2 818 433	2 377 300
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 нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Володин Дмитрий Олегович

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 2023 г.





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

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 18-04-2022г.

13 февраля 2023 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование плаздатки	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыли			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости				оборот запасов между группами за период
Запасы - всего	3400	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 563	-	-	-	Ж	4 289 998	-	4 289 998
	3420	за 2021г.	2 391 230	-	2 391 230	526 185	-	-	-	Ж	2 917 415	-	2 917 415
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	3401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	3402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	3403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	3404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	3405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	3406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объекта	3407	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 563	-	-	-	-	4 289 998	-	4 289 998
	3427	за 2021г.	2 391 230	-	2 391 230	526 185	-	-	-	-	2 917 415	-	2 917 415

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменение за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступления			забыли				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
					в результате исполнения операций (купная цена по сделке, оплата)	прочих операций проценты, штрафы и иные начисления	погашения	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			перевод из дебиторской в дебиторскую задолженность	
Долговая дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	38 255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 255	-	
	5521	за 2021г.	-	-	38 255	-	-	-	-	-	-	-	-	38 255	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	106 741	-	1 744 496	-	(1 413 573)	-	-	-	-	-	-	437 664	-
	5530	за 2021г.	12 813	-	106 068	-	(12 140)	-	-	-	-	-	-	106 741	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	5531	за 2021г.	58	-	-	-	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	71 405	-	1 686 455	-	(1 413 534)	-	-	-	-	-	-	344 326	-
	5532	за 2021г.	12 415	-	70 732	-	(11 742)	-	-	-	-	-	-	71 405	-
Прочая	5513	за 2022г.	35 336	-	58 040	-	(39)	-	-	-	-	-	-	83 337	-
	5533	за 2021г.	340	-	35 336	-	(340)	-	-	-	-	-	-	35 336	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	144 996	-	1 744 496	-	(1 413 573)	-	-	-	X	X	X	475 919	-
	5520	за 2021г.	12 813	-	144 323	-	(13 140)	-	-	-	X	X	X	144 996	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				получение		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кре- диторской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5571	за 2021г.	3 704 105	3 265 881	222 238	(721 256)	-	(153 663)	-	-	6 317 307
	5571	за 2021г.	2 712 278	3 500 870	277 175	(2 766 219)	-	-	-	-	3 704 105
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	2 830 871	2 503 511	144 714	(888)	-	-	-	-	5 478 308
	5572	за 2021г.	-	2 695 848	158 329	(21 203)	-	-	-	-	2 830 971
займы	5553	за 2022г.	719 471	762 370	77 529	(720 267)	-	-	-	-	838 996
	5573	за 2021г.	2 251 288	805 022	118 850	(2 455 889)	-	-	-	-	719 471
прочая	5554	за 2022г.	153 663	-	-	-	-	(153 663)	-	-	-
	5574	за 2021г.	460 990	-	-	(307 327)	-	-	-	-	153 663
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2021г.	370 411	69 328	-	(431 800)	-	153 663	-	-	161 602
	5580	за 2021г.	200 532	170 100	-	(371)	-	-	-	149	370 411
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	108 124	6 979	-	(108 717)	-	153 663	-	-	160 049
	5581	за 2021г.	656	107 794	-	(325)	-	-	-	-	108 124
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	149	41	-	-	-	-	-	-	190
	5583	за 2021г.	16	(2)	-	(18)	-	-	-	149	149
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	262 138	62 308	-	(323 053)	-	-	-	-	1 363
	5586	за 2021г.	199 858	62 308	-	(28)	-	-	-	-	262 138
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	4 074 516	3 335 208	222 239	(1 153 056)	-	X	-	-	6 478 909
	5570	за 2021г.	2 912 810	3 670 970	277 175	(2 786 960)	-	X	-	149	4 074 516

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5500	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	-	-
прочая задолженность	5503	-	-	-
	5504	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 15.04.2022

13 февраля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	85
Отчисления на социальные нужды	5630	2	26
Амортизация	5640	104	-
Прочие затраты	5650	210 525	139 478
Итого по элементам	5660	210 639	139 589
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	210 639	139 589

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

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 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	-	-	(1)	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 2023 г.



## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученный - всего	5800	3 846 004	1 477 676	-
в том числе:				
Финансирования ДДУ через эскроу	5801	3 846 004	1 477 676	-
Выданные - всего	5810	1 013 495	1 013 495	-
в том числе:				
договоры ипотеки	5811	1 013 495	1 013 495	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(реквизиты подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 2023 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	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					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 09-04-2022  
13 февраля 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		Поступило	Изменения за период				Пересчета		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло		начислена амортизация	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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



## 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.	-	-	-	-	

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(рабочая подпись)

Представитель по доверенности от 18.04.2022

13 февраля 2023 г.





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	11 614	(3 176)	(7 245)	1 191
	5250	за 2021г.	900	-	(900)	-	-
в том числе:							
Трансформаторная комплектная подстанция КТП ПЛК-1000/10/0,4	5241	за 2022г.	-	264	-	-	264
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформаторная комплектная подстанция КТП ПЛК-630/10/0,4	5242	за 2022г.	-	251	-	-	251
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформатор ТМГ ПЛК-630/10/0,4	5243	за 2022г.	-	277	-	-	277
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформатор ТМГ ПЛК-1000/10/0,4	5244	за 2022г.	-	398	-	-	398
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временные сети водопровода и хозяйственно-бытовой канализации	5245	за 2022г.	-	4 067	-	(4 067)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2121R3 V8 (2,8) Телекамера IP цилиндрическая 2 Мп	5246	за 2022г.	-	223	223	-	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2221WDIR4 3,6 Телекамера IP 2Мп цилиндрическая	5247	за 2022г.	-	22	22	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2223WDIR7 Телекамера IP 2Мп цилиндрическая	5248	за 2022г.	-	145	145	-	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D6224R10 (4.8-120) Телекамера IP 2 Мп скоростная поворотная	5249	за 2022г.	-	86	86	-	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D6254R15 (4.9-156) Телекамера IP 5 Мп скоростная поворотная		за 2022г.	-	161	161	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR NeuroStation Нейросетевой IP-видеорегистратор на 128 IP-камер.		за 2022г.	-	400	400	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR Face Recognition		за 2022г.	-	117	117	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR Face Recognition AutoTRASSIR-30/2 AutoTRASSIR-30/2 - система распознавания автомобилей (LPR) до 30 км/ч, 2 канала распознав		за 2022г.	-	84	84	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR ActiveDome+ Neuro PTZ		за 2022г.	-	43	43	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR ActiveDome+ Neuro FIX		за 2022г.	-	43	43	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME GARD 6600 DX COMBO CLASSICO		за 2022г.	-	151	151	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME AF43TW Радиоприемник встраиваемый, частота 433,92 МГц для брелоков TW2EE, TW4EE		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME TW2EE Брелок-передатчик 30-150 метров, 3 В 2хCR2016, 2-х каналный		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME TOP-A433N		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME KLED24 Лампа сигнальная (светодиодная) 24 В		за 2022г.	-	4	4	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME KIARO S Кронштейн для настенного крепления KIARO		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME DIR10 Фотоэлементы (передатчик, приемник) накладные, дальность 10 м		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CAME DIR-LNR Стойка для фотоэлементов DIR и DXR10BAP, 0,5 м		за 2022г.	-	3	3	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TP-LINK CP6510 Точка доступа		за 2022г.	-	18	18	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кронштейн Ubiquiti UB-AM		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Компьютер АРМ видеонаблюдения (комплект клавиатура + мышь)		за 2022г.	-	182	182	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
SWT-1318P L2, Смарт-управляемый, 16 10/100M RJ45 PoE-порт		за 2022г.	-	55	55	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
DS-3E1310P-SI Интеллектуальный управляемый коммутатор с 8 ? 100 Мбит/с PoE-портами		за 2022г.	-	36	36	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Tpoint SFP (TBSF-13-3-12gSC-3i 1310-TBSF-15-3-12gSC-3i 1550) Комплект оптических SFP-модулей		за 2022г.	-	49	49	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CLT-A-9-01X08-Z-PE-ARM-PE-DO-OUT-40 Sabelt Кабель волоконно-оптический 9/125 одномодовый, В волокно, loose tube, для внешней прокл		за 2022г.	-	58	58	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
RaLan U/UTP Cat5e 4x2x0,52 PVC Кабель «витая пара»		за 2022г.	-	62	62	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Джек RJ-45 8P8C CAT 5e		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Труба ПВХ легкая D=20 гофрированная с прокладкой, черная (100м) (Промрукав)		за 2022г.	-	39	39	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кросс оптический стоечный Vintcom СКРУ-1U19-AB/16-SC 1U 19		за 2022г.	-	8	8	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
NMF-PC152C2-SCU-SCU-010 Патч-корд оптический одномодовый		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Хомут nylon 5,0 x 400 мм 100 шт черный REXANT		за 2022г.	-	7	7	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ШТК-М-18.6.5-3AAA Шкаф телекоммуникационный напольный 18U (800 ? 800) дверь металл		за 2022г.	-	99	99	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
R-16-BS-V-440-1.8 Блок силовых розеток 19" со шумром		за 2022г.	-	10	10	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Полка Hupeline TSH3L-300-RAL9005		за 2022г.	-	7	7	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
R-FAN-3K-1U Модуль вентиляторный с контроллером		за 2022г.	-	30	30	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ГКО-1-6 Органайзер кабельный горизонтальный 19"		за 2022г.	-	2	2	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ФП-2 Фальш-панель		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
КВ-Щ-55.210A Комплект щиточного ввода в шкаф		за 2022г.	-	4	4	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ФП-1 Фальш-панель		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
PP3-19-24-8P8C-C5E-1100 Патч-панель 19"		за 2022г.	-	14	14	-	-

PC-FTP-RJ45-Cat.5e-0.5m-LSZH (8866c) Патч-корд медный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Ippon Smart Winner II 1000 (1192977) Источник бесперебойного питания	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	31	31	-
Рельсы монтажные для ИБП и дополнительных батарейных модулей Ippon Innova RT 1-3K/Smart Winner New	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	5	5	-
Жесткий диск (HDD) 4 TB SATA WD Purple (WD40PURZ)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	88	88	-
Монитор Acer K222HQLBld 21.5"	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	54	54	-
Комплект (клавиатура+мышь) A4TECH 3100W, USB, беспроводной, черный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	6	6	-
Кабель-удлинитель USB2.0 NAMA H-78400, USB A(m) - USB A(f), 5м, серый [00078400]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Кабель TV-COM, HDMI (m) - HDMI (f), ver 1.4b, 10м, черный [cg150a-10m]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	3	3	-
STR-01 Турникет-триод электромеханический	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	64	64	-
PPA-06R Комплект платок преграждающих впитанка для турникета	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	10	10	-
TW-02 Пульс управления для одного турникета серии STR	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	2	2	-
БИРП-12/10,0 Источник вторичного электропитания резервированный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	13	13	-
Ростов-Дон ОП-Р Ограждение	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	26	26	-
Колонки Defender SPK-170, 2.0, черный [68165]	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
Кронштейн Viro M052, до 27", до 8кг, крепление к столешнице, поворот и наклон, черный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	4	4	-
IPPON Back Combo Pro II ИБП	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	24	24	-
Door-Can Heater Обогревательный элемент для электромеханических приводов	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	6	6	-
TPortis PSW-306F+UPS-Box	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	246	246	-
OT 1212 Аккумулятор герметичный свинцово-кислотный	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	20	20	-
TPortis-2	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	16	16	-
ВВГ-Пнг(A)-LS 3х2.5 ок(N, PE)-0,66 ГОСТ Кабель силовой одножильный, не распространяющий горение, с низким дымо- и газовыделением	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	7	7	-
SAME AV45B51 (88009-0040) Белый	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	2	2	-
SAME 001YE0043 Корпус для одного выключателя (арт.001YE0032)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	1	1	-
CR20M Считыватель карт ZKTeco	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	9	9	-
TRASSIR СКУД	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	24	24	-
TRASSIR СКУД+1 ZKTeco Face	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	14	14	-
ZKTeco ProFaceX [MF] Биометрический терминал распознавания лиц дисплей 8" IPS	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	303	303	-
Система охранного телевидения(СОТ) и система контроля и управления доступом (СКУД)	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	3 178	-	(3 178)
Офис продаж	за 2021г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	900	-	900	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	2 818 433	2 818 433	2 377 300
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 нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Володин Дмитрий Олегович

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 2023 г.





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

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 18-04-2022г.

13 февраля 2023 г.



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование плаздатки	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыли			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости				оборот запасов между группами за период
Запасы - всего	3400	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 563	-	-	-	Ж	4 289 998	-	4 289 998
	3420	за 2021г.	2 391 230	-	2 391 230	526 185	-	-	-	Ж	2 917 415	-	2 917 415
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	3401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	3402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	3403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	3404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	3405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	3406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объекта	3407	за 2022г.	2 917 415	-	2 917 415	1 372 563	-	-	-	-	4 289 998	-	4 289 998
	3427	за 2021г.	2 391 230	-	2 391 230	526 185	-	-	-	-	2 917 415	-	2 917 415

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступления			забыли				учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате исполнения операций (купная цена по сделке, оплата)	прочих операций проценты, штрафы и иные начисления	погашения	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долговой кредиторской задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долговая дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	38 255 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	38 255 38 255	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	106 741 12 813	- -	1 744 496 106 068	- -	(1 413 573) (12 140)	- -	- -	- -	- -	- -	437 694 106 741	- -
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	- 58	- -	1 -	- -	- (58)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 -
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	71 405 12 415	- -	1 686 455 79 732	- -	(1 413 534) (11 742)	- -	- -	- -	- -	- -	344 326 71 405	- -
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	35 336 340	- -	58 040 35 336	- -	(39) (340)	- -	- -	- -	- -	- -	83 337 35 336	- -
	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	144 996 12 813	- -	1 744 496 144 323	- -	(1 413 573) (12 140)	- -	- -	X X	X -	X -	475 919 144 996	- -

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				получение		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кре- диторской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	списание	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	3 704 105	3 265 881	222 239	(721 256)	-	(153 663)	-	-	6 317 307
	5571	за 2021г.	2 712 279	3 500 870	277 175	(2 766 219)	-	-	-	-	3 704 105
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	2 830 971	2 503 511	144 714	(888)	-	-	-	-	5 478 308
	5572	за 2021г.	-	2 695 848	158 329	(21 203)	-	-	-	-	2 830 971
займы	5553	за 2022г.	719 471	762 370	77 529	(720 267)	-	-	-	-	838 996
	5573	за 2021г.	2 251 288	805 022	118 850	(2 455 889)	-	-	-	-	719 471
прочая	5554	за 2022г.	153 663	-	-	-	-	(153 663)	-	-	-
	5574	за 2021г.	460 990	-	-	(307 327)	-	-	-	-	153 663
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	370 411	69 328	-	(431 800)	-	153 663	-	-	161 602
	5580	за 2021г.	200 532	170 100	-	(371)	-	-	149	-	370 411
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	108 124	6 979	-	(108 717)	-	153 663	-	-	160 049
	5581	за 2021г.	656	107 794	-	(325)	-	-	-	-	108 124
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	149	41	-	-	-	-	-	-	190
	5583	за 2021г.	16	(2)	-	(18)	-	-	149	-	149
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	262 138	62 308	-	(323 053)	-	-	-	-	1 363
	5586	за 2021г.	199 858	62 308	-	(28)	-	-	-	-	262 138
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	4 074 516	3 335 209	222 239	(1 153 056)	-	X	-	-	6 478 909
	5570	за 2021г.	2 912 810	3 670 970	277 175	(2 786 990)	-	X	149	-	4 074 516

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5500	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5501	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5502	-	-	-
прочая задолженность	5503	-	-	-
	5504	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий Олегович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 15.04.2022

13 февраля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	8	85
Отчисления на социальные нужды	5630	2	26
Амортизация	5640	104	-
Прочие затраты	5650	210 525	139 478
Итого по элементам	5660	210 639	139 589
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	210 639	139 589

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

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022  
13 февраля 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	-	-	(1)	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 2023 г.



## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученный - всего	5800	3 846 004	1 477 676	-
в том числе:				
Финансирования ДДУ через эскроу	5801	3 846 004	1 477 676	-
Выданные - всего	5810	1 013 495	1 013 495	-
в том числе:				
договоры ипотеки	5811	1 013 495	1 013 495	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(реквизиты подписи)

Представитель по доверенности от 19.04.2022

13 февраля 2023 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	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					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Володин Дмитрий Олегович  
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности от 09-04-2022  
13 февраля 2023 г.



## 10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплект» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

По состоянию на 31.12.2022 г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет 1, 1, 1 человек по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. соответственно.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основными владельцами долей/акций Общества являлись следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	150 114	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда» (ИНН 5024145639, КПП 502401001, местонахождение: 143409, Московская область, г.Красногорск, ул.Светлая, д.3А, стр.2)	150 114	100%

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора 25517-000005 от 01.10.2017г.

Функции Единоличного исполнительного органа в соответствии с п. 9.1 Устава Общества осуществляет управляющая компания АО «ГК «Эталон»

Решением единственного акционера №25 от 27.12.2021г. прекращены полномочия генерального директора 29.12.2021 года и функции Единоличного исполнительного органа переданы АО «ГК «Эталон».

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет генеральный директор в лице Представителя Организации – Володин Дмитрий Олегович, на основании действующей, на момент подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, доверенности №78 АВ 2063891 от 19.04.2022.

## 11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формировать промежуточную бухгалтерскую отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является календарный месяц. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **Учет основных средств и доходных вложений.**

Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с отчетности за 2022 год. Переход на ФСБУ 6/2020 производить альтернативным методом в соответствии с п.49 стандарта. В бухгалтерской отчетности за 2022 г. не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производить единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на конец периода, предшествующего отчетному (на 31.12.2021). Проводки по единовременной корректировке не формируют показатели отчетности 2021.

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считать их первоначальную стоимость (с учетом переоценок), признанную до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленную амортизацию рассчитывать в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. ( п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать.

Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. ( п. 9 ФСБУ 6/2020).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и:  
-увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

- запасами;
- долгосрочными активами к продаже (ДАП);
- капитальными вложениями.

В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже его продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование». Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

#### **Учет нематериальных активов.**

Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Аналитический учет нематериальных активов вести по отдельным объектам нематериальных активов

#### **Учет материально-производственных запасов**

Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения с 01.01.2021 ФСБУ 5/2019, учет материально-производственных запасов вести перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 «Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии»). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

### **Учет договоров аренды**

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

- 1) в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018)
- 2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).
- 3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по обычным видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по обычным видам деятельности.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредовано влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА.

Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС )

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635)

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

#### **Учет затрат на строительство.**

Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов»

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1      Кт 08.33.5    перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ      Кт 60.1      зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учёте с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

#### **Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).**

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учёту при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

### **Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности**

Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы»

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

На основании вышеизложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

#### **Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.**

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на производство применять следующие счета:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу».

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы

- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;

--суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.

--иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

· агентские услуги по привлечению покупателей;

· суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;

· расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

· эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;

· иные аналогичные расходы

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары».

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02                    Кт 41.01

В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

· расходы, отраженные на счёте 20

· себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отраженных в составе товаров на счёте 41;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

#### **Учет прочих доходов и расходов**

Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учета отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

Для приведения отражения доходов в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»):

- плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

---

- курсовые разницы;
- прочие расходы.

#### **Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

##### **Денежные эквиваленты**

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты. Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

#### **Учет кредитов и займов.**

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99. Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

## **Формирование оценочных резервов и обязательств**

### **Оценочные резервы.**

#### Резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Резерв под обесценение материальных ценностей.

Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машино-места, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учёта переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м<sup>2</sup>.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

$$\boxed{\text{Резерв под}} = \boxed{\text{Фактическая}} - \boxed{\text{ЧСП}}$$

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

обесценение

себестоимость

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.

При создании резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций, руководствоваться следующим.

Резерв создается по состоянию на последнюю дату (31 декабря) отчетного периода при одновременном соблюдении следующих условий:

- На отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости – более 15%;
- Расчетная стоимость финансовых вложений снижается в течение отчетного года от квартала к кварталу– устойчивое снижение; величина снижения более 10% - существенное снижение;
- На отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы дочерних организаций формируется в случае одновременного наличия перечисленных признаков обесценения.

Для определения расчетной стоимости вкладов в уставные капиталы используется стоимость чистых активов дочерних организаций по данным промежуточной отчетности по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября отчетного года.

Расчет снижения расчетной стоимости производится по тем финансовым вложениям, учетная стоимость которых больше доли организации в чистых активах в стоимостном выражении.

### **Оценочные обязательства.**

#### Резерв на оплату отпусков.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц \* % страховых взносов) \* К начислению.

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начислению - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

### **Формирование прочих резервов и фондов.**

Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии: Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

Резерв на ремонт основных средств не формировать.

Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

#### **Учет забалансовых счетов.**

В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

#### **Учет расчетов по налогу на прибыль.**

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).

Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток).

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

**Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.**

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2022, руб.	По состоянию на 31.12.2021, руб.	По состоянию на 31.12.2020, руб.
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 Евро	75,6553	84,0695	90,6824

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

## **12. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества, утвержденная приказом Общества от 31.12.2019 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

В 2022 году Обществом Приказом от 31.12.2021г. утверждена новая редакция учетной политики, действующей с 01.01.2022г. Внесены изменения в п. 3.1 «Учет основных средств» Раздела 3 Учетной политики «Учетная политика в целях бухгалтерского учета» в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н. Также было внесено дополнение в учетную политику для целей бухгалтерского учета в п. 3.4 «Учет договоров аренды» в связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Эффект от перехода на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отсутствовал.

Право пользования активом и обязательства по аренде на дату перехода не признавались, т.к. арендуемые объекты представляли собой земельные участки под жилищное строительство.

### 13. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2022 году корректировки предшествующих отчетных периодов не производились.

### 14. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Основные средства - всего:	Машины и оборудование (кроме офисного)	Здания	Сооружения
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>				
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936	
Накопленная амортизация	(3 802)	(730)	(3 072)	
Остаточная стоимость	10 962	3 098	7 864	
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>				
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936	
Накопленная амортизация	(4 396)	(950)	(3 446)	
Остаточная стоимость	10 368	2 878	7 490	
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>				
Первоначальная стоимость	14 764	3 828	10 936	
Накопленная амортизация	(3 670)	(1 271)	(1 636)	(763)
Остаточная стоимость	15 912	5 735	6 873	3 304

### Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Незавершенное капитальные вложения	2020	900	-	900
	2021	900	(900)	-
	2022	-	1 191	1 191

По состоянию на 31.12.2022г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на за балансовые счета из расчета кадастровая стоимость, умноженная на площадь арендуемого помещения, земельные участки – по кадастровой стоимости:

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Офисное помещение по адресу: г. Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр. 5, офис К-2	242
Земельный участок по адресу: ул.Летниковская, вл.6а, стр.1, 2, 3, 7, 10. КН 77:01:0006017:45	1 650 763
Земельный участок расположенный по адресу: ул.Летниковская, вл.4, стр.1-4, 12-14, вл.6а, стр.6, 8, 9. КН 77:01:0006017:46	1 167 427

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было. Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах 2.1-2.4

### 15. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

### 16. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. финансовые вложения отсутствуют.

### 17. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2022г. в составе прочие внеоборотные активы учтены расходы будущих периодов - Плата за резервирование лимита кредитования по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020 г.

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
Прочие внеоборотные активы в т.ч.:	70 038	54 056	-
Расходы будущих периодов	70 038	54 056	-

### 18. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
<b>Запасы, в т.ч.:</b>	<b>4 289 998</b>	<b>2 917 415</b>	<b>2 391 230</b>
Сырье, материалы	-	-	77 317
Незавершенное строительство, в т.ч.	4 289 998	2 917 415	2 313 913
Летниковская, ЖЧ (общий)	-	16 339	2 313 913
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4	1 648 334	1 193 685	-
Voxhall, 1 очередь, паркинг, корп.3-4	187 757	1 696	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2	2 196 505	1 702 770	-
Voxhall, 2 очередь, паркинг, корп.1-2	257 402	2 925	-

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1.

### 19. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.:</b>	<b>475 919</b>	<b>144 996</b>	<b>12 813</b>
Авансы выданные	378 439	71 405	12 415
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	58
Прочая	97 480	73 591	340

В составе прочей долгосрочной дебиторской задолженности отражена сумма обеспечительного платежа по договору №456\20-ИНВ\20-И от 18.12.2020 ПАО «МОЭК» в сумме 38 255 тыс. руб.

В составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности отражены:

- оплата по аренде земельных участков Департаменту городского имущества - 48 535 тыс. руб.
- переплата по страховым взносам- 50 тыс. руб.
- оплата госпошлины - 18 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

По состоянию на 31.12.2022 г. резерв по сомнительным долгам отсутствует в виду отсутствия сомнительной задолженности.

## 20. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:</b>	<b>59</b>	<b>77</b>	<b>73</b>
Средства в кассе			
Средства на расчетных счетах	59	77	73
Средства на валютных счетах			
Средства на специальных счетах в банках			
Денежные средства в пути			
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)			

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), поступления по расчетам с использованием банковских карт показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

Существенные суммы денежных потоков выделены отдельно.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие поступления" 4119 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

-за 2022 год – возврат денежных средств в сумме 9 797 тыс. руб.,

-за 2021 год – возврат денежных средств в сумме 41 658 тыс. руб., возврат госпошлины в сумме 26. тыс. руб.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие платежи" 4129 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

-за 2022 год – оплата за изменение вида разрешенного использования земли в сумме 341 687 тыс. руб., арендная плата за землю в сумме 184 877 тыс. руб., оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 40 037 тыс. руб., оплата аренды 60 тыс. руб., оплата госпошлин в сумме 309 тыс. руб., оплата прочих услуг в сумме 11 607 тыс. руб.

-за 2021 год – оплата за изменение вида разрешенного использования земли в сумме 378 820 тыс.руб., арендная плата за землю в сумме 84 863 тыс.руб., оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 32 009 тыс.руб., выплата обеспечительных платежей в сумме 38 225 тыс.руб., оплата охранных услуг в сумме 3 286 тыс.руб., оплата госпошлин в сумме 366 тыс.руб., оплата прочих услуг в сумме 687 тыс.руб.

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами. Депозиты в кредитных организациях, являющихся связанными сторонами по отношению к Обществу, на срок менее 1 года, признаются денежными эквивалентами.

## 21. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

*Состав прочих оборотных активов*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
Прочие оборотные активы	8	11	17

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2022 г. составила 8 тыс. руб. В составе прочих оборотных активов отражены:

- Право использования программы «Контур-Экстерн» в сумме 1 тыс. руб.
- Право использования программы ПФ СКБ Контур АО в сумме 7 тыс. руб.

## 22. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

### *Уставный капитал*

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
150 114	150 114	150 114

Величина Уставного капитала составляет 150 114 тыс.руб. (полностью оплачен). Единственным акционером Общества является ООО «Золотая звезда» (количество акций 150 114 169).

### *Резервный капитал*

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
-	-	-

### *Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)*

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
(1 233 943)	(862 364)	(507 570)

В 2022 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

По итогам деятельности за 2022 г. Обществом получен убыток в размере (371 579) тыс. руб.

### *Прибыль(убыток) на акцию*

По результатам деятельности за 2022 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (2,475) руб.

По результатам деятельности за 2021 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (2,364) руб.

По состоянию на 31.12.2022г. чистые активы Общества составляют:

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2019
(1 083 829)	(712 250)	(357 456)

Общество находится на стадии подготовки территории для строительства объекта «Многофункционального комплекса с апартаментами на земельных участках с кадастровым номером 77:01:0006017:46, 77:01:0006017:45», при реализации которого планируется извлекать доход.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующим за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращения финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

**23. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Заемные средства долгосрочные, в т.ч.:</b>	<b>6 317 307</b>	<b>3 550 442</b>	<b>2 251 288</b>
Кредиты банков	5 478 308	2 830 972	-
Займы, предоставленные юр.лицами	838 998	719 470	2 251 288
<b>Заемные средства краткосрочные, в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Кредиты банков	-	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	-	-	-

**Информация по срокам погашения полученных заемных средств:**

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2022 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	692 347	146 651	7.4	28.06.2026
АО «Банк ДОМ РФ»	5 199 360	278 949	плавающая	28.12.2025
Итого:	<b>5 891 707</b>	<b>425 600</b>		

Общая сумма займов, полученная в 2022 г., составила 3 265 881 тыс. руб., общая сумма погашенных займов составила 721 256 тыс. руб., в том числе сумма начисленных процентов по ним составила 888 тыс. руб.

**24. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

*Налог на прибыль*

Наименование показателя	Сумма	
	за 2022 г.	за 2021 г.
Прибыль(убыток) до налогообложения – всего:	(464 451)	(443 342)
Условный доход(расход) по налогу на прибыль	92 890	88 668
Постоянный налоговый доход(расход)	(18)	(121)
Доход(расход) по налогу на прибыль, в т.ч.	92 872	88 547
Текущий налог на прибыль	0	0
Отложенный налог на прибыль	92 872	88 547

Ставка налога на прибыль – 20%

По итогам работы за 2022г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (464 451). Чистый убыток составил (371 579) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 0 руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового обязательства (ПНО), а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Постоянное налоговое обязательство – 18 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – 92 872 тыс. руб.

	за 2022 г.	за 2021 г.
Постоянный налоговый расход	18	122

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Постоянные разницы, увеличивающие текущий налог на прибыль в т.ч.	90	610
Сверхнормативные расходы	-	120
Расходы прошлого периода	2	117
НДС	88	368
Штрафы, пени	-	5
Постоянный налоговый доход	-	1
Постоянные разницы, уменьшающие текущий налог на прибыль в т.ч.	-	5
Доходы по налогам и пеням	-	5

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

	за 2022 г.	за 2021 г.
Изменение отложенного налогового актива	92 872	88 547
Расходы будущих периодов	28 765	27 025
Убытки прошлых лет	64 107	61 523
Резерв на отпуска		(0)
Изменение отложенного налогового обязательства	-	-
Внеоборотные активы	-	-

*Другие налоги*

	За 2022 г.	За 2021 г.
Налог на имущество	682	598
Налог на добавленную стоимость	-	-
Налог на доходы физических лиц	1	11
Страховые взносы	3	26

## 25. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс. руб.:

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	161 602	370 411	200 532
расчеты поставщикам и подрядчикам	160 049	108 124	656
займы	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	190	149	18
прочая	1 363	262 138	199 858

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включены:

1 363 тыс. руб.- задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные этапы работ

Долгосрочная кредиторская задолженность, тыс.руб.:

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	6 317 307	3 704 105	2 712 278
займы	838 998	719 471	2 251 288
кредиты	5 478 308	2 830 971	
прочая задолженность		153 663	460 990

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

**26. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ**

Выручка от продаж в 2022 г. и 2021 г. отсутствует.

**27. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	За 2022	За 2021
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	-	-
Себестоимость готовой продукции	-	-
<b>Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:</b>	<b>(209 869)</b>	<b>(139 081)</b>
агентские вознаграждения	(203 933)	(102 693)
амортизация	(104)	
госпошлина	(340)	(264)
Банковские услуги(субсидии)	(556)	
расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(4 936)	(15 581)
НДС	-	(20 543)
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(773)</b>	<b>(508)</b>
Аренда офиса (Базовая Арендная Плата) и парковки	(50)	(76)
Аудиторские услуги	(376)	(159)
Расходы на оплату труда	(9)	(84)
Страховые взносы с оплаты труда	(3)	(24)
Информационные услуги	(276)	(124)
Прочее	(59)	(41)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

**28. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ**

	За 2022	За 2021
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>892</b>	<b>6</b>
Доходы от хранения средств на р/с	3	
Доходы от реализации услуг	1	
Прочие поступления (% от ИФНС)		
Прочие доходы	888	6
<b>Прочие расходы</b>	<b>(254 701)</b>	<b>(303 759)</b>
Проценты к уплате	(222 239)	(277 176)
Штрафы, пени	(7)	(5)
Расходы на услуги банков	(1 261)	(48)
Расходы на получение кредита	(25 321)	(24 342)
Налог на имущество	(682)	(715)
НДС	(88)	(368)
Прочие расходы	(5 103)	(1 105)

**29. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Сведения об указанных лицах содержатся в списке аффилированных лиц Общества.

*Сведения о конечном бенефициаре Общества*

По состоянию на 31.12.2022 Общество входит в группу ГК Эталон и находится под общим контролем Etalon Group PLC, крупнейшим акционером которой является АФК Система с долей владения 48,8% (на 31.12.2021 29,8%). Информация о контролирурующих акционерах АФК Система доступна на официальном сайте компании.

Согласно располагаемой нами информации по состоянию на 31.12.2022 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества.

*Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2022 года:*

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
5	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
7	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500
9	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
13	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
14	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
15	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
16	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
17	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
18	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
19	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
20	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
21	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
22	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
24	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156
26	Строганов Владимир Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
28	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
29	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
30	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
31	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
32	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
33	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
34	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

35	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
36	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
37	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
39	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
42	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
44	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
45	Архипов Максим Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
46	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
47	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
48	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
49	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
50	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
51	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
52	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360
53	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
54	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
55	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
56	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
57	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-1»	5137746199784
58	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
59	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатина-2»	5137746202886
60	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
61	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
62	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
63	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
64	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

65	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
66	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
67	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
69	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
70	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
71	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
72	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
73	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
74	TINCTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
75	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
76	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
77	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
78	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
80	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144
81	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
83	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
84	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
86	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
87	Копылов Сергей Вениаминович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
88	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-1»	1057810394806
89	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-2»	1057810389845
90	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-3»	1057810389834
91	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-4»	1069847511403
92	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-5»	1069847510347
93	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
95	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижнекамск»	1211600062850
96	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
97	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

98	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
99	Общество с ограниченной ответственностью «ЛДС»	1027700456354
100	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
101	Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный застройщик района Солнечный»	1146671001795
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
103	Усанов Алексей Евгеньевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
104	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
106	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
107	ETLN Russia Oy	2150894-6
108	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
109	ETLN Salym Development Oy	1591096-3
110	Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург»	1057810048350
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
113	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
114	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
116	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюнта»	1201600035988
117	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
118	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
119	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Рифей»	1196658082367
120	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
121	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
122	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
123	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
124	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
125	Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЮИТ Московский регион»	1115005000990
126	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Северный квартал»	1195081059172
127	Общество с ограниченной ответственностью	1195081059282

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

	«Специализированный застройщик «Эталон Финский»	
128	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
129	Акционерное общество «ЮИТ КантриСтрой»	1175027025535
130	Living Services Russia Oy	2348075-6
131	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Дон Сервис»	1096195004840
132	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Казань»	1121690069060
133	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
134	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»	1089848022967
135	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис»	1085040002376
136	Общество с ограниченной ответственностью «Брусника Сервис»	1196658076383
137	Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»	1086673017287
138	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис и комфорт»	1176658116414
139	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
140	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ОЦО»	1171690046318
141	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
142	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143	Ямалтдинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Пепеляев Евгений Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146	Строкач Александр Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
149	Титаренко Сергей Валерьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
150	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
151	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
152	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
153	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
154	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
155	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
156	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
157	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год**  
(тыс. руб., если не указано иное)

158	Чубарова Зилия Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
159	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
160	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
161	Кащеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
162	Общество с ограниченной ответственностью «Отрадное-Инвест»	1225000111643
163	Примаков Марина Александровна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
164	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
165	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
166	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
167	Общество с ограниченной ответственностью «Кампус»	1210200051412
168	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатино-Сервис»	1097746203807

Суммы операций и остатки расчетов со связанными сторонами раскрываются по отдельности для следующих групп связанных сторон, имеющих различный характер взаимоотношений с Обществом:

- Основное общество.
- Основной управленческий персонал.
- Другие связанные стороны (компании под общим контролем).

*Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами в 2022 году составили:

Наименование организации	Услуга	Доходы, тыс.руб.	Расходы, тыс.руб.
<b>За 2022 г.</b>		<b>762 370</b>	<b>(433 456)</b>
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	762 370	-
	Проценты к уплате	-	(77 525)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	(50)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	(183 878)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	1	(169 961)
АО "СЗ "МБИ"	Тех. Обслуживание	-	(852)
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Ризлти»	Покупка товара	-	(1 191)
<b>За 2021 г.</b>		<b>715 303</b>	<b>(308 213)</b>
ООО «Золотая звезда»	Займы полученные	715 303	-
	Проценты к уплате	-	(118 850)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	(76)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	(85 941)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	-	(102 692)
АО "СЗ "МБИ"	Тех. Обслуживание	-	(447)
ООО "ЭталонПроект"	Проектирование	-	(207)

По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность с АО «ГК «Эталон» составляет 1 тыс.руб., на 31.12.2021 г. дебиторская задолженность связанных сторон отсутствует.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Кредиторская задолженность между связанными сторонами:

Наименование Организации	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО «Золотая звезда»	838 999	719 471
АО «ГК «Эталон»	7 580	61 239
ООО «Эталон-Инвест»	39 096	44 541
АО "СЗ "МБИ"	77	77
ООО «ЭталонПроект»	-	248
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»»	15	15
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1 429	-
<b>Итого</b>	<b>887 196</b>	<b>825 591</b>

Информация о денежных потоках между связанными сторонами, тыс.руб.

Наименование показателя	За 2022г.	За 2021г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>		
<b>Платежи</b>	<b>(436 927)</b>	<b>(471 015)</b>
ООО «Золотая звезда»		(370 000)
АО «ГК «Эталон»	(247 403)	(51 660)
ООО «Эталон-Инвест»	(188 416)	(48 824)
ООО «ЭталонПроект»	(207)	-
АО "СЗ "МБИ"	(852)	(383)
АО "СЗ Серебряный фонтан"	(50)	(148)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>		
<b>Поступления</b>	<b>762 370</b>	<b>715 303</b>
ООО «Золотая звезда»	762 370	715 303
<b>Платежи</b>	<b>(720 367)</b>	<b>(1 995 970)</b>
ООО «Золотая звезда»	(720 367)	(1 995 970)

Вознаграждение основному управленческому персоналу

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</b>	<b>11</b>	<b>111</b>	<b>208</b>
Заработная плата, вкл. премии	8	77	84
Оплата отпусков	8	8	6
Страховые взносы	3	26	116
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
<b>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не проводились основному управленческому персоналу.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

### 30. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Оценочные обязательства

	За 2022 г.	За 2021 г.	За 2020 г.
Оценочные обязательства	-	-	3
Резервы расходов на отпуска	-	-	3

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

#### Условные обязательства.

### 31. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

#### Обеспечение обязательств

	За 2022 г.	За 2021 г.	За 2020 г.
<b>Полученные</b>	<b>3 846 004</b>	<b>1 477 676</b>	-
Финансирование ДДУ через эскроу	3 846 004	1 477 676	-
<b>Выданные</b>	<b>1 013 495</b>	<b>1 013 495</b>	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 здание нежилое 77:01:0006017:1009	50	50	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1010)	50	50	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1011)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1012)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1013)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1014)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1016)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1018)	5	5	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (здание нежилое 77:01:0006017:1025)	50	50	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 здание нежилое 77:01:0006017:1039	50	50	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (Земельный участок 77:01:0006017:45)	596 045	596 045	-
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021 (Земельный участок 77:01:0006017:46)	417 220	417 220	-

### 32. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2022г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

### 33. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на деятельность компании.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность наступления
-----------	---	-------------------------

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкое
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкое
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заказчикам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкое
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкое
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкое
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнении работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкое

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Продолжительность и последствия пандемии COVID-19, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны. В настоящее время невозможно надежно оценить продолжительность и степень влияния последствий пандемии на финансовое положение и результаты деятельности Общества в будущие отчетные периоды. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2022 год.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2022 год  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкое
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкое
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заемщикам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкое
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкое
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкое
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкое

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Продолжительность и последствия пандемии COVID-19, а также эффективность принятых мер на данный момент не ясны. В настоящее время невозможно надежно оценить продолжительность и степень влияния последствий пандемии на финансовое положение и результаты деятельности Общества в будущие отчетные периоды. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022 г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2022 год.

Указанные события и их последствия не привели к изменению уверенности руководства в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем непрерывно.

#### 34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

#### 35. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По результатам 2022 года Общество получило чистый убыток в размере 371 579 тыс. руб. (за 2021 год: 354 795 тыс. руб.). На 31.12.2022 г. стоимость чистых активов Общества меньше Уставного капитала и составляет (1 083 829) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. сумма чистых активов меньше уставного капитала и была равна соответственно (712 250) тыс. руб. и (357 456) тыс. руб.

- Общество находится в стадии строительства. Срок реализации строительства согласно проектной декларации - 2 квартал 2025 г. в соответствии с разрешением на строительство № 77- 130000-017585-2018 от 20.07.2018 г. Строительство объекта осуществляется с привлечением подрядных организаций. С покупателями заключаются договора долевого участия. Деньги от дольщиков поступают на счета эскроу в банк. Сроки строительства будут выдержаны.

- Общество планирует получение прибыли по результатам реализации проекта путём передачи построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи после ввода объекта в эксплуатацию. Ожидаемая выручка от продажи объектов по завершении строительства достаточна для своевременного и полного погашения привлеченных банковских кредитов.

- Единственный акционер Общества ООО «Золотая звезда» в течение 2023 г. намерен предпринять меры по повышению деловой активности и стабилизации финансового состояния Общества. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации.

#### 36. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2022 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

Руководитель

Представитель по  
доверенности от 19.04.2022

«13» февраля 2023 г.

М.П.



Володин Дмитрий Олегович

**Подтверждение даты отправки**

**АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ**

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **02.03.2023** в **10.11.56** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

**NO\_BUHOTCH\_7717\_7717\_7705020778771701001\_20230302\_be0241aa-520d-430c-a089-8230434ead50**

**ON\_DOV\_7717\_7717\_7705020778771701001\_20230302\_b79d23e0-f6d3-4960-a208-61fb611b87c1**

**NO\_BUHPZ\_7717\_7717\_7705020778771701001\_be0241aa-520d-430c-a089-8230434ead50\_20230302\_61b0b267-5057-4a05-b42d-8c6edad7325a**

**NO\_BUHAZ\_7717\_7717\_7705020778771701001\_be0241aa-520d-430c-a089-8230434ead50\_20230302\_55061785-4e49-497b-9d44-4ed160f7e1b7**

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ", 7705020778-771701001**

Информация о документе:

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность; Первичный; за 2022 год**

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ", 7705020778/771701001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**1ВМ-1ВМ-7705020778-771701001**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**7717, ИФНС России № 17 по г.Москве**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**7717**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))