

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**по результатам аудита  
бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик**

**«ФлагманСтрой»**

**за 2022 год**

ЧЕЛЯБИНСК, 2023

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Адресат:** Участникам Общества «ФлагманСтрой».

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой», (сокращенное наименование – ООО Специализированный застройщик «ФлагманСтрой», ОГРН 1179102031020), 298300, Республика Крым, г. Керчь, ул. Гудованцева, Д. 8, ОФИС 14, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие надлежащие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства аудируемого лица и лица, отвечающего за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

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

в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения.

Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение/  
Руководитель аудиторской организации  
«27» марта 2023 года



  
Ю.В.Турченко,  
квалификационный аттестат аудитора  
№ 02-000136, выдан на неограниченный  
срок на основании решения  
саморегулируемой организации аудиторов  
Некоммерческого партнерства «Институт  
Профессиональных Аудиторов» от  
15.03.2012г. Протокол № 195,  
ОРНЗ 21706040193.

### **Аудиторская организация:**

ООО АФ «Аксиома»,  
ОГРН 1087451016036  
454091, город Челябинск,  
улица Труда, дом 84, оф.411.  
Член саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциация «Содружество»  
13.03.2020 г. ОРНЗ 12006103375

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД			<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Флагманстрой"</b>	по ОКПО	<b>21597261</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>9111024042</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>298300, Крым респ, Керчь г, Гудованцева ул, д. № 8, оф. 14</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма "Аксиома"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7451276276</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1087451016036</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	32
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	135	-	20 560
	в том числе:				
	Телекоммуникационное оборудование		135	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>135</b>	<b>-</b>	<b>20 592</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	255 031	34 858	467
	в том числе:				
	объекты недвижимого имущества для продажи		254 940	34 553	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	81 305	87 064	81 599
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	275	12 174	2 005
	Прочие оборотные активы	1260	29	55	28
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>336 640</b>	<b>134 151</b>	<b>84 099</b>

	БАЛАНС	1600	336 775	134 151	104 691
--	--------	------	---------	---------	---------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	80 000	80 000	80 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 793)	6 523	9 094
	Итого по разделу III	1300	72 207	86 523	89 094
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	247 849	47 166	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	247 849	47 166	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	86
	Кредиторская задолженность	1520	16 717	462	15 511
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 719	462	15 597
	<b>БАЛАНС</b>	1700	336 775	134 151	104 691



Руководитель

(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

Форма по ОКУД	<b>Коды</b> <b>0710002</b>		
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Флагманстрой"</b>	<b>21597261</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>9111024042</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 499)	(648)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 499)	(648)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1	-
	Проценты к уплате	2330	(8 187)	(399)
	Прочие доходы	2340	317	28
	Прочие расходы	2350	(2 945)	(1 463)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(14 313)	(2 482)
	Налог на прибыль	2410	(3)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(89)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 316)	(2 571)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(14 316)	(2 571)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Флагманстрой"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
21597261		
9111024042		
41.20		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	80 000	-	-	-	9 094	89 094
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 571)	(2 571)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 571)	(2 571)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	80 000	-	-	-	6 523	86 523
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(14 316)	(14 316)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(14 316)	(14 316)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	80 000	-	-	-	(7 793)	72 207

## 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	89 094	(2 571)	-	86 523
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	89 094	(2 571)	-	86 523
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	9 094	(2 571)	-	6 523
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	9 094	(2 571)	-	6 523
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	80 000	-	-	80 000
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	80 000	-	-	80 000

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	72 207	86 523	89 094

Руководитель

*Л.Б. Цибарт*  
(подпись)

«ФлагманСтрой»  
**Цибарт Лилия Борисовна**  
(расшифровка подписи)



16 февраля 2023 г.

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

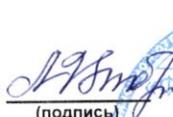
		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Флагманстрой"</b>	ИНН	<b>21597261</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>9111024042</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	16	9
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	16	9
Платежи - всего	4120	(203 967)	(19 080)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(202 739)	(17 310)
в связи с оплатой труда работников	4122	(432)	(5)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(796)	(1 765)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(203 951)	(19 071)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1	-
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	1	-
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	1	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	192 051	29 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	192 051	29 500
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	-	(260)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(260)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	192 051	29 240
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(11 899)	10 169
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	12 174	2 005
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	275	12 174
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 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		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	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.	32	(32)	-	-	
в том числе: Веб-сайт	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	32	(32)	-	-	

Руководитель



(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)



16 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.	-	135	-	(135)	-
	5250	за 2021г.	20 560	(2)	(20 558)	-	-
в том числе:							
Жилой дом № 1	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	215	-	(215)	-	-
Жилой дом № 2	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	145	(2)	(143)	-	-
Жилой дом № 3	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	7 523	-	(7 523)	-	-
Жилой дом № 4	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	6 978	-	(6 978)	-	-
Жилой дом № 5	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	950	-	(950)	-	-
Жилой дом № 6	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	950	-	(950)	-	-
Жилой дом № 7	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	950	-	(950)	-	-
Жилой дом № 8	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2021г.	950	-	(950)	-	-
Жилой дом № 9	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2021г.	950	-	(950)	-	-
Жилой дом № 10		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	949	-	(949)	-	-
Система видеонаблюдения		за 2022г.	-	135	-	(135)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

## 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель


  
(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

ИНН 9111024042

г. КЕРЧЬ  
РОССИЯ

16 февраля 2023 г.



## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	34 858	-	34 858	220 465	(292)	-	-	X	255 031	-	255 031
	5420	за 2021г.	467	-	467	34 597	(206)	-	-	X	34 858	-	34 858
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	305	-	305	78	(292)	-	-	-	91	-	91
	5421	за 2021г.	467	-	467	44	(206)	-	-	-	305	-	305
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты недвижимого имущества для продажи	5407	за 2022г.	34 553	-	34 553	220 387	-	-	-	-	254 940	-	254 940
	5427	за 2021г.	-	-	-	34 553	-	-	-	-	34 553	-	34 553

## 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)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 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	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	87 064	-	709	-	(6 413)	(55)	-	-	-	-	-	81 305	-
	5530	за 2021г.	81 599	-	6 404	-	(939)	-	-	-	-	-	-	87 064	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	7 060	-	143	-	(6 403)	(55)	-	-	-	-	-	745	-
	5532	за 2021г.	1 596	-	6 403	-	(939)	-	-	-	-	-	-	7 060	-
Прочая	5513	за 2022г.	80 004	-	566	-	(10)	-	-	-	-	-	-	80 560	-
	5533	за 2021г.	80 003	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	80 004	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	87 064	-	709	-	(6 413)	(55)	-	X	-	-	-	81 305	-
	5520	за 2021г.	81 599	-	6 404	-	(939)	-	-	X	-	-	-	87 064	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	47 166	192 486	8 197	-	-	-	-	-	247 849
	5571	за 2021г.	-	47 015	411	(260)	-	-	-	-	47 166
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	191 621	6 118	-	-	-	-	-	197 739
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	47 166	865	2 079	-	-	-	-	-	50 110
	5573	за 2021г.	-	47 015	411	(260)	-	-	-	-	47 166
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	462	16 697	-	(132)	(310)	-	-	-	16 717
	5580	за 2021г.	15 597	12 185	226	(27 546)	-	-	-	-	462
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	351	12 463	-	(33)	(310)	-	-	-	12 471
	5581	за 2021г.	12 104	337	9	(12 099)	-	-	-	-	351
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2	20	-	-	-	-	-	-	22
	5583	за 2021г.	1 556	(87)	89	(1 556)	-	-	-	-	2
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	86	11 826	128	(12 040)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	109	4 214	-	(99)	-	-	-	-	4 224
	5586	за 2021г.	1 851	109	-	(1 851)	-	-	-	-	109
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	47 628	209 183	8 197	(132)	(310)	X	-	-	264 566
	5570	за 2021г.	15 597	59 200	637	(27 806)	-	X	-	-	47 628

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель



(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	78	206
Расходы на оплату труда	5620	499	5
Отчисления на социальные нужды	5630	154	2
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 768	435
Итого по элементам	5660	3 499	648
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	3 499	648

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

Руководитель

(подпись)

**Цибарт Лилия Борисовна**

(расшифровка подписи)

16 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	-	49	(47)	-	2
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	-	49	(47)	-	2

Руководитель

  
(подпись)**Цибарт Лилия Борисовна**

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	116 450	15 820	-
в том числе:				
Средства дольщиков на эскроу счетах	5801	116 450	15 820	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель

*Л. Циарт*  
(подпись)

Циарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.



## 9. Государственная помощь

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

Руководитель



(подпись)

Цибарт Лилия Борисовна

(расшифровка подписи)

0111024042

16 февраля 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах  
Общества с ограниченной  
ответственностью Специализированный  
застройщик «ФлагманСтрой»  
за 2022 год**

## **1. Общая информация**

### **1.1. Общая информация об Обществе с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой»**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой» (ООО Специализированный застройщик «ФлагманСтрой» - далее «Общество»), является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес: 298300 Республика Крым, г. Керчь, ул. Гудованцева, дом 8, офис 14.

Общество создано 15.12.2017, зарегистрировано в Межрайонной ИФНС № 9 по Республике Крым за основным государственным регистрационным номером 1179102031020.

Уставный капитал на 31.12.2022 года. составляет 80 000 тыс. руб.

Участники Общества:

Наименование участника	Доля, %
Попова Людмила Валентиновна	25
Мокин Борис Григорьевич	50
Роговских Наталья Викторовна	25

Среднесписочная численность работающих в Обществе в 2022 году составила 3 человека.

### **1.2 Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

### **1.3 Информация об исполнительных и контрольных органах Общества**

Высшим органом правления Общества является генеральный директор.

Кандидатура на должность генерального директора утверждается общим собранием участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган - Генеральный директор, действующий на основании Устава Общества.

## **2. Учетная политика и принципы формирования отчетности**

### **2.1. Учетная политика**

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

### **2.2. Изменения в Учетной политике, принятые в текущем 2022 году и на следующий 2023 год**

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 27/2021, в Учетную политику в 2022 году были внесены изменения Приказом № 28-12БУ/2021 от 28.12.2021 г.

### **2.3. Формы отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность предприятия состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

При составлении пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Общество использовало формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Расчет чистых активов Общества осуществляет в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н.

Бухгалтерский и налоговый учет на предприятии ведется бухгалтерской службой предприятия по автоматизированной форме учета, с использованием бухгалтерской программы 1-С Бухгалтерия предприятия 8.3.

#### **2.4. События после отчетной даты**

30 декабря 2022 года Общество получило разрешение на ввод в эксплуатацию двух оконченных строительством жилых домов. В январе 2023 году на банковский счет Общества поступили денежные средства участников долевого строительства, находящиеся на специальных банковских счетах эскроу, в сумме 124 835 164 руб. Из них в январе – феврале 2023 года сумма 122 328 883 руб. была направлена Обществом на погашение ссудной задолженности по банковскому кредиту. Указанное событие после отчетной даты Общество признаёт фактом хозяйственной деятельности, которое оказало или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

После окончания 2022 финансового года в результате произошедших внешнеполитических событий в феврале-марте 2022 года, объявлен новый ряд экономических санкций в целом в отношении Российской Федерации.

Данное событие привело к увеличению экономической и геополитической неопределенности, в том числе к увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, повышению ключевой ставки Центральным Банком Российской Федерации с 28 февраля 2022 года до 20%. Руководство Общества считает, что данные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких

функционирует Общество, руководство не имеет возможности. Данные обстоятельства, по мнению руководства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

## **2.5. Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности**

### *Учетная политика*

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности:

- а) в отношении предстоящих расходов на оплату отпусков работникам;
- б) в связи с созданием Резерва по сомнительным долгам.

Резерв на оплату отпусков начисляется по накапливаемым отпускам ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного основного оплачиваемого отпуска признается 28 календарных дней. За каждый полный отработанный месяц любой сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Ежемесячно организация начисляет резерв исходя из норматива отчислений 8,7 % от общей величины расходов на оплату труда плюс начисленные на эту сумму страховые взносы во внебюджетные фонды.

Резерв по сомнительным долгам по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги не создавался в связи с отсутствием сомнительных долгов.

## **3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса**

### **3.1. Финансовые вложения**

#### *Учетная политика*

В составе финансовых вложений учитываются активы, отвечающие единовременно условиям, приведенным в пункте 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется с подразделением на долгосрочные (срок более 12 месяцев) и краткосрочные (срок менее 12 месяцев).

### **3.2. Налоги**

#### *Учетная политика*

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов.

В 2022 году сумма убытка до налогообложения составила 14 313 тысяч рублей.

### **3.3. Дебиторская и кредиторская задолженность**

#### *Учетная политика*

Общество ежемесячно осуществляет проверку дебиторской задолженности на предмет создания резерва по сомнительным долгам по расчетам с контрагентами.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от срока задолженности.

### *Существенная информация*

Информация о наличии дебиторской и кредиторской задолженности, суммах резервов сомнительных долгов раскрыта Приложении 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

## **4. Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах**

### **4.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

#### *Учетная политика*

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

#### *Существенная информация*

Выручка за 2022 год составила	0 тыс. руб.
Себестоимость продаж	0 тыс. руб.
Управленческие расходы	3 499 тыс. руб.
Проценты к уплате	8 187 тыс. руб.
Прочие доходы	317 тыс. руб.
Прочие расходы	2 945 тыс. руб.

### **4.2. Прочие доходы и расходы.**

#### Расшифровка прочих доходов.

В 2022 году списана кредиторская задолженность с истекши сроком исковой давности в сумме 310 тыс. руб. Начислены проценты банком на остаток денежных средств в сумме 1 тыс. руб. Произведен возврат госпошлины из бюджета в сумме 6 тыс. руб.

#### Расшифровка прочих расходов.

В 2022 году выявлены расходы прошлых лет в сумме 327 тыс. руб. Оказаны банком услуги по контролю расходования денежных средств в рамках кредитного договора в сумме 1 466 тыс. руб. Произведены ремонтные работы в рамках гарантийных обязательств на сумму 911 тыс. руб.

## **5. Пояснения к отчету об изменении капитала**

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 80 000 тыс. руб. Он сформирован за счет простых векселей участников со сроком оплаты по предъявлении, но не ранее 28.02.2020 года. Минимальный размер уставного капитала в размере 10 тыс. руб. оплачен денежными средствами, по состоянию на 31.12.2022 г. числятся текущие обязательства участников Общества по оплате взносов в уставный капитал на общую сумму 79 990 тыс. руб.

В течение 2022 года нераспределенная прибыль уменьшилась на сумму 14 316 тыс. руб. Таким образом, по состоянию на 31.12.2022 г. непокрытый убыток составил 7 793 тыс. руб.

На размер чистого убытка за 2022 год повлияли:

- отсутствие выручки от реализации в связи с ведущимся строительством жилых домов и осуществляемыми текущими расходами;
- начисление процентов к уплате в сумме 8 187 тыс. руб. по привлеченным для осуществления строительства жилых домов кредитным и заемным средствам.

В декабре 2022 получено разрешение на ввод в эксплуатацию двух оконченных строительством жилых домов. В 2023 году планируется их ввод в эксплуатацию, продажа квартир и получение прибыли от реализации.

## **6. Пояснения к статьям отчета о движении денежных средств**

Предприятие использует подходы к классификации денежных потоков, предусмотренные в ПБУ 23/2011.

Основными потоками денежных средств за 2022 год являются поступления от финансовых операций (привлечение заемных средств) и расходы по текущей деятельности Общества.

## **7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

### **7.1. Информация о связанных сторонах**

В соответствии с критериями, установленными ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», Общество в 2022 году проводило операции по получению займов со следующими связанными сторонами (в т.ч. аффилированными лицами): Мокин Сергей Борисович, Цибарт Лилия Борисовна.

### **7.2. Вознаграждения, выплаченные основному управленческому персоналу.**

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу Общества в 2022 г., составило 496,9 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 153,5 тыс. руб.

Размер выплат директору определен трудовым контрактом. Вознаграждение состоит из постоянной и переменной частей. Последняя зависит от показателей эффективности работы исполнительного органа. Вознаграждение директору в 2022 году не выплачивалось.

## **8. Информация о существенных ошибках**

### *Учетная политика*

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности предприятия правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же отчетный период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5 процентов от показателя соответствующей статьи Бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) Отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты.

### *Существенная информация*

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны существенными ошибками в соответствии с ПБУ 22/2010, в Обществе в 2022 году нет.

## **9. Прочая информация**

Расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам не осуществлялись (Приложение 1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)).

Отчетных сегментов не выделено.

На конец года прекращаемой деятельности нет. В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества имеются данные для формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

## 10. Информация о рисках

В марте 2020 года в Российской Федерации, а также в других странах, вступили в силу ограничения, связанные с распространением COVID-19 (пандемия коронавируса), которые привели к значительному снижению темпов экономического роста в стране и в мире. На мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию.

В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, события, связанные с распространением COVID-19, не оказывают влияние на Общество. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на работу Общества в будущем может отличаться от оценки руководства.

Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик «ФлагманСтрой»

16.02.2023 г.



Л.Б. Цибарт