



	Расходы будущих периодов	1261	320	2	2
	Не предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом	1262	41 098	-	-
	Расчеты по имущественному и личному страхованию	1263	1 149	-	-
	Итого по разделу II	1200	679 762	180 321	115 342
	<b>БАЛАНС</b>	1600	682 462	182 745	135 826

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	6 145	6 145	6 145
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(120)	(58)	(25)
	Итого по разделу III	1300	6 025	6 087	6 120
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	537 422	164 548	124 108
	Долгосрочные кредиты	1411	342 800	-	-
	Долгосрочные займы	1412	162 083	143 108	115 874
	Проценты по долгосрочным кредитам	1413	3 554	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	1414	28 985	21 440	8 234
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 647	1 663	1 671
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	17	-	-
	Обязательства по аренде	1451	17	-	-
	Итого по разделу IV	1400	539 086	166 211	125 780
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	137 289	10 425	3 923
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	7 545	10 374	3 862
	Расчеты по налогам и сборам	1522	30	45	60
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1523	-	6	1
	Расчеты с подрядными организациями по выполненным, но не принятым СМР с длительным циклом	1524	129 714	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	12	22	3
	Прочие обязательства	1550	50	-	-
	Обязательства по аренде	1551	50	-	-
	Итого по разделу V	1500	137 351	10 447	3 927
	<b>БАЛАНС</b>	1700	682 462	182 745	135 826

Руководитель \_\_\_\_\_ Аксенов А.Б.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

**Примечания**

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2  
Девелопмент»  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	27	03	2023
По ОКПО	0710002		
ИНН	42769016		
по ОКВЭД 2	5406803329		
по ОКОПФ/ ОКФС	71.12.2		
по ОКЕИ	12300	16	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	41 098	-
	Не предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом	2111	41 098	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	41 098	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( 41 098 )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( 8 )	( - )
	Проценты к уплате	2331	( 8 )	( - )
	Прочие доходы	2340	50	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	2341	50	-
	Прочие расходы	2350	( 106 )	( 40 )
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	2351	( - )	( - )
	Расходы на услуги банков	2352	( 57 )	( 38 )
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	2353	( - )	( - )
	Налоги и сборы	2354	( - )	( - )
	Госпошлины	2355	( - )	( 2 )
	Расходы на услуги нотариуса	2356	( 49 )	( - )
	Расходы, связанные с досудебным и судебным урегулированием споров	2357	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(64)	(40)
	Налог на прибыль	2410	2	8
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	2	8
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(62)	(32)

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За <u>2022</u> г. <sup>3</sup>	За <u>2021</u> г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	(62)	(32)
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Аксенов А.Б.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала  
за 2022 г.**

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: тыс. руб.	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД КОДЫ 0710004		
	По ОКПО	27	03	2023
	ИНН	42769016		
	по ОКВЭД 2	5406803329		
	по ОКОПФ/ОКФС	71.12.2		
	по ОКЕИ	12300	16	
		384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	3100	6 145	-	-	-	(25)	6 120
<u>за 2021 г.</u> <sup>2</sup>							
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	( 32 )	( 32 )
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	( 32 )	( 32 )
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	3200	6 145	-	-	-	(58)	6 087
за 2022 г. <sup>3</sup>							
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	-	-	-	-	( 62 )	( 62 )
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	( 62 )	( 62 )
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. <sup>3</sup>	3300	6 145	-	-	-	(120)	6 025

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2021 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	6025	6087	6120

Руководитель \_\_\_\_\_ Аксенов А.Б.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

## Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств**  
**за 2022 г.**

			<b>КОДЫ</b>	
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		0710005	
27	03	2023		
По ОКПО			42769016	
ИНН			5406803329	
по ОКВЭД 2			71.12.2	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16		
по ОКЕИ			384	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»			
Идентификационный номер налогоплательщика				
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения: тыс. руб.				

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	50	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	50	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 230 219 )	( 27 261 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 200 381 )	( 25 313 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 410 )	( 395 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( 3 )	( - )
НДС уплаченный контрагентам	4125	( 27 627 )	( 1 015 )
прочие налоги и сборы, платежи в бюджет	4126	( 141 )	( 196 )
процентов по арендным обязательствам	4127	( 8 )	( - )
прочие платежи	4129	( 1 649 )	( 342 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(230 169)	(27 261)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<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	( 487 )	( - )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( 406 )	( - )
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	( - )	( - )
НДС уплаченный контрагентам	4225	( 81 )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(487)	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	361 940	27 234
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	361 940	27 234
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 207 )	( - )
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	( 165 )	( - )
платежи по арендным обязательствам	4324	( 42 )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	361 733	27 234
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	131 077	(27)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1	28
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	131 078	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Аксенов А.Б.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

Документ подписан электронной подписью  
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"  
Электронный документ db3f4c2c-9b0b-46ad-83b6-7a55c5b4cb32

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "Н2 ДЕВЕЛОПМЕНТ", АКСЕНОВ АНДРЕЙ БОРИСОВИЧ, ДИРЕКТОР  
27.03.2023 08:13 (MSK), Сертификат 1C5B400086AE69B14E5A7A5F407D8045

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 22 ПО  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
27.03.2023 08:36 (MSK), Сертификат 12BEF5E71764806DDB3E1AFD2E7B9EAB

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	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2022 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
Борисович  
(расшифровка подписи)





## 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 2022 г.	670	406	-	(1 076)	-
	5250	за 2021 г.	18 686	-	(18 016)	-	670
в том числе:							
Н2 Павильон модульного типа 5000*6000	5241	за 2022 г.	670	-	-	(670)	-
	5251	за 2021 г.	670	-	-	-	670
Н2 Модуль строительный 2,4*6,0м.	5242	за 2022 г.	-	224	-	(224)	-
	5252	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения и охранная сигнализация	5243	за 2022 г.	-	182	-	(182)	-
	5253	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 54:35:072815:7, площадь 7602 кв.м., ул. Воинская 69 (Н2)	5244	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021 г.	18 016	-	18 016	-	-

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

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

## 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 баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	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	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)





## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Акменов Андрей  
Борисович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

20 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400 5420	за 2022 г. за 2021 г.	170 508 107 747	- -	170 508 107 747	193 903 62 769	(31 980) (6)	- -	X X	332 431 170 508	- -	332 431 170 508		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022 г. за 2021 г.	316 316	- -	316 316	254 8	(570) (6)	- -	- -	316 316	- -	- 316		
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5423 5404	за 2021 г. за 2022 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
Затраты в незавершенном производстве	5424 5405	за 2021 г. за 2022 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
Прочие запасы и затраты	5425 5406 5426	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	31 410	(31 410)	- -	- -	- -	- -	- -		
Затраты по возведению объектов долевого строительства	5507 5527	за 2022 г. за 2021 г.	170 192 107 431	- -	170 192 107 431	162 239 62 761	- -	- -	- -	332 431 170 192	- -	332 431 170 192		

## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	164 548	361 940	11 098	(165)	-	-	-	537 422	
	5571	за 2021 г.	124 108	27 234	13 206	-	-	-	-	164 548	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022 г.	-	342 800	3 554	-	-	-	-	346 354	
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022 г.	164 548	19 140	7 544	(165)	-	-	-	191 068	
	5573	за 2021 г.	124 108	27 234	13 206	-	-	-	-	164 548	
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	10 425	135 202	-	(8 338)	-	-	-	137 289	
	5580	за 2021 г.	3 923	8 293	-	(1 791)	-	-	-	10 425	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	10 374	5 488	-	(8 317)	-	-	-	7 545	
	5581	за 2021 г.	3 862	8 293	-	(1 781)	-	-	-	10 374	
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	51	-	-	(21)	-	-	-	30	
	5564	за 2022 г.	61	-	-	(10)	-	-	-	51	
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты с подрядными организациями по выполненным, но не принятым СМР с длительным циклом	5567	за 2022 г.	-	129 714	-	-	-	X	X	129 714	
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022 г.	174 973	497 142	11 098	(8 503)	-	-	-	674 711	
	5570	за 2021 г.	128 031	35 527	13 206	(1 791)	-	X	X	174 973	



## 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	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	7	-
Расходы на оплату труда	5620	192	-
Отчисления на социальные нужды	5630	44	-
Амортизация	5640	149	-
Прочие затраты	5650	40 706	-
Итого по элементам	5660	41 098	-
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	41 098	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	22	32	(42)	-	12
в том числе:						
Резервы предстоящих отпусков	5701	22	32	(42)	-	12

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)  
 20 марта 2023 г.



### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	303 607	-	-
в том числе:				
поступило на эскроу счета	5801	303 607	-	-
Выданные - всего	5810	1 556 179	-	-
в том числе:				
залог имущественных прав	5811	1 427 202	-	-
залог земельного участка с кадастровым номером 54.35.072815.7	5812	128 977	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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	5910	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022 г.	5920	-	-	-	-
за 2021 г.	5911	-	-	-	-
за 2022 г.	5921	-	-	-	-
за 2021 г.		-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 20 марта 2023 г.

Аксенов Андрей  
 Борисович  
 (расшифровка подписи)



## 10. Общие сведения

<b>Полное наименование Общества</b>	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2 Девелопмент»
<b>Сокращенное наименование Общества</b>	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»
<b>Юридический адрес</b>	630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 201
<b>Фактический адрес</b>	630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 201
<b>Контактный телефон/факс</b>	8-913-780-35-08
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	5406803329
<b>Код причины постановки (КПП)</b>	540601001
<b>Код вида экономической деятельности по ОКВЭД</b>	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
<b>Код предприятия по общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)</b>	42769016
<b>ОКАТО/ОКТМО</b>	50401386000/50701000001
<b>Организационно-правовая форма/форма собственности (ОКОПФ/ОКФС)</b>	12300/16
<b>ОГРН</b>	1195476091084

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика.

Вся текущая деятельность Общества направлена на эффективное обеспечение главной цели – получения прибыли от основного вида деятельности.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество зарегистрировано 20.12.2019 года, отчетным периодом для Общества является 2022 год.

В Обществе отсутствуют обособленные подразделения, представительства и филиалы.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 0 чел.

Уставный капитал составляет 6 145 тыс.руб., полностью оплачен денежными средствами.

## 11. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с требованиями Закона РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О

бухгалтерском учёте», ФСБУ, ПБУ и прочими нормативными документами, а также в соответствии с действующей учетной политикой.

### *11.1. Учет основных средств*

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

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

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

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

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

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

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

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

Учет материальных ценностей, извлекаемых из ОС при ликвидации (модернизации, ремонте, текущем содержании и т.д.), зависит от вида ожидаемого использования этих ценностей.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования в течение периода более 12 месяцев, они продолжают учитываться в составе ОС. При необходимости уточняются единица учета ОС и элементы амортизации. Балансовая стоимость ОС в части, приходящейся на извлекаемые ценности, не списывается, какие-либо новые активы и (или) доходы не признаются.

Если извлекаемые ценности предназначены для использования или продажи в течение не более чем 12 месяцев либо в рамках обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, то они признаются в составе запасов.

Они оцениваются по наименьшей из величин:

а) стоимости, по которой учитываются аналогичные запасы (в том числе с учетом их обесценения), приобретаемые в рамках обычного операционного цикла;

б) суммы балансовой стоимости основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, и затрат, понесенных в связи с демонтажем и разборкой объектов, извлечением ценностей и приведением их в состояние, необходимое для потребления (продажи, использования) в качестве запасов.

Извлекаемые ценности принимаются к учету на наиболее раннюю из следующих дат:

- а) дата, когда использование основного средства (части основного средства) прекращено;
- б) дата, когда извлекаемые ценности физически отделены от основного средства.

Если извлекаемые ценности предполагается утилизировать, то остаточная балансовая стоимость основных средств в части, приходящейся на извлекаемые ценности, списывается. Какие-либо новые активы при этом не признаются.

Организация применяет альтернативный способ отражения в бухгалтерском учете и отчетности последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020.

### *11.2. Учет нематериальных активов (НМА)*

Учет НМА ведется в соответствии Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ № 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н.

Определение срока полезного использования нематериальных активов производится исходя из срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности согласно законодательству страны, в котором данный объект используется.

Определение срока полезного использования по приобретенным рекламным роликам производится исходя из сроков рекламной кампании, в течении которой данный ролик будет демонстрироваться.

Определение срока полезного использования по исключительным правам на проектную документацию определяется исходя из периода строительства жилого комплекса, при строительстве которого будет использоваться данная проектная документация.

Амортизация НМА начисляется линейным способом.

### *11.3 Учет капитальных затрат*

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Учет капитальных затрат осуществляется, на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по наименованию внеоборотного актива или объекта строительства.

Затраты по возведению внеоборотных активов, учитываемые на субсчетах:

- 08-01 "Приобретение земельных участков";
- 08-02 "Приобретение объектов природопользования";
- 08-04 "Приобретение объектов основных средств";



по объектам, которые в дальнейшем будут учитываться в составе основных средств, отражаются обособленно по строке «Основные средства» (код 1150)

- «Капитальные вложения по объектам не введенным в эксплуатацию».

Вложения во внеоборотные активы по приобретению, созданию НМА, не принятым к учету в составе НМА, в бухгалтерском балансе отражаются обособленно в составе строки 1110 «Нематериальные активы»- «Затраты на приобретение НМА».

После окончания достройки, дооборудования, реконструкции или модернизации объекта основных средств затраты, отраженные на счете учета капитальных вложений, отражаются на счете 01, увеличивая стоимость этого объекта основных средств (путем увеличения стоимости модернизируемого, дооборудованного основного средства).

Ввод основных средств в эксплуатацию отражается на счете 01 по наименованию основного средства.

#### *11.4 Учет затрат на капитальное строительство*

Учет затрат на капитальное строительство ведется на субсчете 08-03 "Строительство объектов основных средств";

08-03-1 «Строительство объектов за счет собственных средств»

08-03-2 «Строительство объектов, подлежащее распределению»

08-03-3 «Строительство объектов за счет средств инвесторов»

08-03-4 «Затраты по промежуточным работам по договору подряда».

Возведение объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства (инвестирования), аккумулируется на субсчете 08-03-2 «Строительство объектов, подлежащее распределению», в разрезе объектов строительства и статей расходов.

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

- со счетом 08-03-1 - при принятии застройщиком объектов, законченных строительством, к учету в качестве готовой продукции, предназначенной для продажи по договорам купли-продажи;

- со счетом 08-03-3 - при сдаче инвестору, застройщику, перечислившему средства на строительство объектов в порядке долевого участия основному застройщику, объектов, законченных строительством

Распределение на счета 08-03-1 и 08-03-2 производится пропорционально себестоимости 1 м<sup>2</sup> (сформированной на сч. 08-03-2).

По дебету счета 08.03.4 «Затраты по промежуточным работам по договору подряда» в корреспонденции со счетом 76.11 «Расчеты отложенные с подрядными организациями» отражаются расходы по промежуточным работам по договорам подряда, которые еще не приняты застройщиком и риск случайной гибели по ним не перешел.

После принятия работ застройщиком и перехода риска случайной гибели по ним затраты, ранее отраженные на счете 08.03.4, сторнируются проводкой:

Дт 08.03.4 Кт 76.11

и одновременно отражается бухгалтерская запись:

Дт 08.03.2 Кт 60.01

К субсчету 08-03 «Строительство объектов основных средств» счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» открываются два вида субконто.

«Объекты строительства» (субконто первого уровня) - учет по объектам строительства.

«Статьи затрат» (субконто второго уровня) - перечень затрат на строительство.

Объектом строительства является объект, указанный в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

В бухгалтерском балансе затраты по возведению объектов долевого строительства, учитываемые на счетах: 08.03.1, 08.03.2 и 08.03.3, 08.03.4 вне зависимости от срока возведения данных объектов отражаются обособленно в 2 разделе баланса «Оборотные активы» в строке «Запасы».

При осуществлении строительства в лице застройщика в соответствии с проектно-сметной документацией на счете 08.03.2 может быть выделен отдельный объект согласно проектно-сметной документации.

Жилой комплекс это несколько многоквартирных жилых домов, объединённых единой, специально спланированной территорией, комплексом предприятий обслуживания (предприятия торговли, услуг, социального назначения и т.д.), единым архитектурным стилем и образующих единую территориально-пространственную целостность.

Расходы, относящиеся одновременно ко всему жилому комплексу, а так же расходы, по которым на момент принятия к учету невозможно отнести к какому либо конкретному возводимому объекту, аккумулируются на субконто 1 уровня субсчета 08-03-2 по наименованию жилого комплекса.

Накопленные по этой статье затраты подлежат включению в стоимость строительства на момент ввода дома в эксплуатацию. Доля комплексных расходов определяется пропорционально общей площади по разрешению на строительство между строящимися объектами строительства в соответствии с расчетом, с учетом особенностей строительства и очередности ввода объектов в эксплуатацию. Данные расходы в пропорции подлежат включению в стоимость объектов в момент получения разрешения на их ввод в эксплуатацию.

Расходы, относящиеся одновременно к нескольким строящимся объектам в моменте принятия к учету распределяются пропорционально общих площадей данных объектов, согласно данных действующих разрешений на строительство.

Отражение расходов по достройке инвестиционных объектов (согласно проектной и сметной документации), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется с помощью механизма достройки объекта. Суть механизма заключается в следующем:

-на незавершенные работы на момент получения разрешения на ввод объекта (на суммы, которые определены договорами подряда по данному объекту), формируется сумма отсрочки на достройку, с включением в стоимость объекта. Сумма отсрочки учитывается на счете 96-02 «отсрочка на достройку объекта». При этом делается бухгалтерская проводка: ДТ 08-03-2 КТ 96-02.

Сумма накоплений на достройку объекта используется в течении 1 года. В дальнейшем остаток неиспользованной суммы отсрочки переносится на внереализационный доход (счет 91-01 «Прочие внереализационные доходы»).

При этом обязательным условием является то, что данные расходы предусмотрены сводным сметным расчетом и договора с подрядчиками заключены до даты получения разрешения на ввод объекта.

При перераспределении земельных участков (межевании), находящихся в собственности Организации, в бухгалтерском учете отражаются следующие бухгалтерские записи:

Дт000                      Кт08.01 - списание земельного участка до перераспределения (межевания);

Дт08.01                    Кт000 – оприходование земельного участка после перераспределения (межевания).

### *11.5. Запасы*

Материалы, товары, готовая продукция учитываются соответственно на счетах 10 «Материалы», 41 «Товары», 43 «Готовая продукция» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

При отпуске всех видов запасов (сырья и материалов, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости (скользящей).

Товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической стоимости приобретения без учета косвенных налогов, на счете 41 в разрезе наименований.

Квартиры и прочие нежилые и коммерческие помещения, остающиеся на балансе застройщика для их дальнейшей продажи по договорам купли –продажи, учитываются как готовая продукция на счете 43 «Готовая продукция», на дату получения свидетельства о праве собственности.

Учет готовой продукции на счете 43 осуществляется по себестоимости каждой единицы (помещения).

С момента получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию до получения свидетельства о праве собственности на каждое помещение, затраты по строительству данных квартир (нежилых, коммерческих помещений) отражаются на счете 08-03-1 «Строительство объектов за счет собственных средств» в разрезе каждого помещения.

В течении данного периода (до момента получения свидетельства о праве собственности и перевода актива на 43 счет) в себестоимость квартир (нежилых, коммерческих помещений) на счет 08-03-1«Строительство объектов за счет собственных средств» относятся затраты на уплату госпошлины за регистрацию, а также приходящиеся на каждое помещение суммы на содержание за период с момента ввода его в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

После формирования себестоимости квартир (нежилых, коммерческих помещений)и отражения на счете 43 «Готовая продукция» на основании получения свидетельства на право собственности, дальнейшие расходы на содержание квартир (нежилых, коммерческих помещений), включая коммунальные платежи, арендную плату за землю и пр., Общество отражает на счете 44-03 «Коммерческие расходы по готовой продукции».

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 41 "Товары", с обособлением в аналитическом учете. Обособление осуществляется путем отражения таких активов на отдельном субсчете, открытом к этому счету, и предусмотренном рабочим планом счетов организации.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019.

### *11.6. Учет финансовых вложений*

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н.

При выбытии их оценка определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений. В случае если по финансовым вложениям определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

В соответствии с “Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности” акции других организаций, котирующиеся на фондовой бирже, отражаются на конец отчетного года по рыночной стоимости, если последняя ниже стоимости, принятой к бухгалтерскому учету.

При приобретении ценных бумаг курсовые разницы включаются в стоимость финансовых вложений в ценные бумаги, если сумма составляет более 1/3 стоимости ценных бумаг, в противном случае сумма признается незначительной и учитывается в составе прочих расходов.

При осуществлении финансовых вложений разница, возникающая между затратами на приобретение долговых ценных бумаг и их номинальной стоимостью принимается в составе прочих расходов одновременно при выбытии таких ценных бумаг.

#### *11.7. Учет расходов*

Формирование информации о расходах по обычным видам деятельности ведется на счетах 26 и 44-06.

Прямые расходы отчетного периода по обычным видам деятельности, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и 44-06 «Затраты на продажу распределяемые по ДДУ и ДКП», которые в свою очередь группируются по следующим элементам:

- материальные затраты (включая «Стоимость основных средств до 40 т.р»);
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизация ОС;
- услуги агентств недвижимости;
- государственная пошлина (при регистрации Договоров долевого участия);
- страхование ДДУ
- бухгалтерское и юридическое сопровождение.

Косвенные расходы отчетного периода связанные с выполнением операций по обычным видам деятельности, учитываются также на счете 26; 44-03; 44-04.

Прямые и Косвенные затраты отражаемые по счетам 26 «Общехозяйственные расходы» и 44-06 «Затраты на продажу распределяемые по ДДУ и ДКП», в свою очередь формируют в бухгалтерском учете управленческие расходы.

Косвенные расходы, отражаемые на счетах учета 44-03 « Коммерческие расходы по готовой продукции» и 44-04 «Коммерческие расходы по товарам», формируют в бухгалтерском учете коммерческие расходы.

Общехозяйственные расходы, принятые к учету на счете 26 и 44-06, не включаются в инвентарную стоимость объектов, возводимых капитальным строительством в качестве застройщика, и по окончании месяца списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;

проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);  
расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;  
штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;  
возмещение причиненных организацией убытков;  
убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;  
суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;  
курсовые разницы;  
сумма уценки активов;  
перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;  
прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

#### *11.8. Учет доходов*

Доходами от обычных видов деятельности является:

- выручка от оказания услуг по выполнению функции застройщика (сумма экономии);
- реализация готовой продукции.

Организация осуществляет деятельность застройщика по строительству многоквартирных жилых домов. В рамках своей деятельности Организация заключает договоры об инвестиционной деятельности и договоры долевого участия. По условиям договоров вознаграждение застройщика не выделяется. При этом выручкой от оказания услуг застройщика является сумма экономии между договорной стоимостью и фактическими затратами, определяемыми по итогам строительства по каждому объекту строительства.

Объектом строительства является объект, указанный в разрешении на строительство и в разрешении на ввод в эксплуатацию.

По договорам, не предусматривающим поэтапного оказания услуг, доход для целей бухгалтерского учета по долгосрочным договорам (доходы, по которым относятся к нескольким отчетным периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем) доходы распределяются Обществом, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

Доход по долгосрочным договорам в бухгалтерском учете признается с момента заключения первого договора долевого участия или инвестиционного договора (при условии заключения договора генерального подряда на строительство инвестиционного объекта) до месяца, в котором произошло подписание первого акта приема-передачи данного объекта. За каждый отчетный период (месяц) организация отражает в бухгалтерском учете сумму дохода (Виртуального дохода), рассчитанного следующим экономически обоснованным способом:

«Виртуальный доход» = «Прямые расходы за отчетный период» + «Косвенные расходы за отчетный период»

Виртуальный доход по услугам функции застройщика отражается на счете 46-02 «Не предъявленная к оплате выручка» в разрезе объектов строительства (Дт 46-02// Кт90-01-1 Виртуальная выручка).

Выручка по исполнению функции застройщика (в виде суммы экономии), формируется на дату подписания первого акта приема передачи с участниками долевого строительства или инвестором в рамках инвестиционных договоров. Сумма экономии (выручка) определяется в целом по объекту строительства, указанном в разрешении на строительство и разрешении на ввод в эксплуатацию.

При формировании суммы экономии и отражении ее на счетах бухгалтерского учета, ранее начисленная Виртуальная выручка по данному объекту строительства, сторнируется:

На дату подписания первого акта приема передачи объекта формируются следующие бухгалтерские проводки:

Дт 86-02 Кт 90-01-1 сумма выручки (экономия) по переданным по актам квартирам

Дт46-03Кт 90-01-1- сумма выручки (экономия) по непереданным по актам квартирам

ДТ 46-02 Кт 90-01-1- сторно, ранее начислена виртуальная выручка

По мере подписания актов передачи квартир делается следующая проводка:

ДТ 86-02 КТ 46-03

#### Прочими доходами являются:

поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам);

прибыль, полученная Организацией в результате совместной деятельности;

поступления от продажи основных средств, материалов и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;

проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете в этом банке;

штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;

поступления в возмещение причиненных организации убытков;

прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;

суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

курсовые разницы;

сумма дооценки активов;

прочие доходы.

Прочими доходами также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

*11.9. Порядок учета займов, кредитов, иных долговых обязательств и затрат по их обслуживанию*

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. №107н.

Начисление процентов по полученным займам (кредитам) и выданным займам (кредитам) производится равномерно в течение всего периода действия договора.

Проценты по договорам займа (кредитам), денежные средства, по которым направлены на строительство инвестиционных объектов (целевые займы/кредиты), учитываются в себестоимости возводимых инвестиционных объектов.

Дополнительные расходы, связанные с получением займов (кредитов), включаются на прочие расходы в том отчетном периоде, когда они были произведены.

#### *11.10. Целевое финансирование*

Признание средств, полученных от дольщиков и инвесторов осуществляется застройщиком на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления» и включаются в состав кредиторской задолженности с учетом разделение на долгосрочные и краткосрочные обязательства.

Учет расчетов с дольщиками, отражается в бухгалтерском учете с учетом применения счета 76.06 «Расчеты по договорам долевого участия».

Учет расчетов по инвестиционным договорам осуществляется с применением счета 76.12 «Расчеты с инвесторами по инвестиционным договорам».

Расчеты по счетам 86.02; 76.12; 76.06 в бухгалтерском балансе отражаются развернуто.

#### *11.11. Учет денежных средств на счетах*

Учет денежных средств дольщиков на счетах эскроу ведется на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные.

Поступление денежных средств на счета эскроу отражается по дебету счета 008 датой, отраженной в отчете эскроу-агента.

#### *11.12. Учет расходов будущих периодов*

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов. Затраты будущих периодов подлежат списанию на расходы по обычным видам деятельности равномерным способом по календарным дням.

Сроки и направление списания расходов будущих периодов определяются в соответствии с действующим законодательством, исходя из конкретной хозяйственной ситуации, и устанавливаются созданной для этих целей комиссией.

#### *11.13. Порядок формирования резерва по сомнительным долгам*

Формирование резерва отражается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам» в разрезе контрагентов и договоров.

Величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, срок оплаты которой просрочен более чем на 180 календарных дней. При этом Резерв начисляется в размере 100% от всей суммы просроченной задолженности более чем на 180 календарных дней.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если организация располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг. Причем данное условие будет справедливо и для тех обязательств, срок по которым истек меньше чем 180 дней назад либо вовсе еще не наступил.

Сумма резерва определяется – ежеквартально.

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

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами **20** и **21** ПБУ 18/02.

Разницы, обусловленные различиями в ведении бухгалтерского и налогового учета, отражаются на счетах бухгалтерского учета в конце месяца по видам разниц.

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов в регистрах бухгалтерского учета. Окончательный расчет ПНР, ПНД, ОНО, ОНА проводится на этапе «Расчет налога на прибыль» в закрытии месяца.

#### *11.15. Учет аренды*

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

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

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

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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

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



Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

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

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

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

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

#### *11.16. Применение федеральных стандартов бухгалтерского учета*

Общество не применяет досрочно следующие федеральные стандарты бухгалтерского учета:

- Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ", утвержденные Приказом Минфина от 30.05.2022 №86н.

## **12. Расшифровка отдельных показателей отчетности**

### **Расшифровка доходов и расходов (тыс. руб.)**

Наименование показателя	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Выручка, в том числе:	41 098	0
- Не предъявленная выручка по незавершенным работам с длительным циклом	41 098	0
Прочие доходы, в том числе:	50	0
- Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	50	0
<b>Итого доходов</b>	<b>41 148</b>	<b>0</b>

Наименование показателя	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Себестоимость	0	0
Коммерческие расходы	0	0
Управленческие расходы	41 098	0
Проценты к уплате	8	0
Прочие расходы, в том числе:	106	40
- Расходы на услуги банков	57	38

- Госпошлины	0	2
- Расходы на услуги нотариуса	49	0
<b>Итого расходов</b>	<b>41 212</b>	<b>40</b>

### Оценочные значения и резервы предстоящих расходов и платежей

Оценочные обязательства и резервы	На 31.12.2021, тыс. руб	Создано в отчетном периоде, тыс.руб.	Использовано/восстановлено, тыс.руб.	На 31.12.2022, тыс. руб.
Оценочные обязательства, в.т.ч.	22	32	42	12
Резерв на предстоящие отпуска	22	32	42	12

Раскрытие информации о бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ «Учет расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02»:

По итогам отчетного периода получен отрицательный финансовый результат в сумме 64 тыс.руб., отложенный налог на прибыль составил 2 тыс.руб.

Для определения текущего налога на прибыль условный доход по налогу на прибыль уменьшился на величину постоянного налогового расхода в сумме 11 тыс. руб.

Постоянные налоговые расходы возникли в результате превышения фактических расходов, учитываемых при формировании бухгалтерской прибыли над расходами, принимаемыми для целей налогообложения прибыли согласно гл. 25 НК РФ.

Чистый убыток Общества за отчетный период составил 62 тыс. руб.

### Расходы по займам и кредитам

В целях пополнения оборотных средств и финансирования хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде использовало заемные и кредитные средства.

Общество в течение отчетного периода получило займов на сумму 19 140 тыс. руб., кредитов на сумму 342 800 тыс. руб., погашено займов Обществом на сумму 165 тыс. руб., погашение кредитов Общество не осуществляло.

Вид обязательства	Срок возврата займа	Сумма займа на 31.12.2021, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2021, тыс.руб.	Сумма займа на 31.12.2022, тыс. руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2022, тыс.руб.
Краткосрочные займы	-	0	0	0	0
Долгосрочные займы	30.06.2026	143 108	21 440	162 083	28 985
Краткосрочные кредиты		0	0	0	0
Долгосрочные кредиты	25.06.2025	0	0	342 800	3 554

На 31.12.2022 г. в себестоимости объектов долевого строительства Обществом признана сумма процентов по займам в размере 7 544 тыс. руб. , по кредитам 3 554 тыс. руб.

### Затраты по созданию объектов долевого строительства

При создании объектов долевого строительства, которые не будут зачислены Обществом в состав внеоборотных активов (ОС, НМА, доходные вложения в материальные ценности), затраты по таким объектам аккумулируются на счете 08 (в разрезе субсчетов согласно учетной политике Общества), в бухгалтерском балансе отражаются в составе оборотных активов по строке 12102 «Затраты по возведению объектов долевого строительства».

### **Проверка активов на обесценение**

Общество проводило проверку на обесценение таких активов как основные средства, капитальные вложения, права пользования активами. Проверка показала, что признаков, свидетельствующих об обесценении активов, не выявлено, при этом были рассмотрены следующие признаки, которые могут свидетельствовать об обесценении активов:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;
- стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);
- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;
- фактические чистые денежные потоки или прибыль от использования актива значительно хуже, чем запланированные показатели.

Кроме этого, Общество проводило проверку на обесценение запасов, а именно, проверяло имеется ли превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до

их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Ниже отражены данные по видам активов, в том числе по результатам проверки на обесценение.

### **Основные средства**

На балансе Общества не числятся неамортизируемых основных средств.

Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование, на отчетную дату отсутствуют.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе основные средства, находящиеся в залоге, на отчетную дату отсутствуют.

По результатам проверки элементов амортизации основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования принято решение об отсутствии предпосылок для изменения соответствующих элементов амортизации.

По результатам проверки основных средств на обесценение признаков обесценения не установлено.

### **Капитальные вложения**

Капитальных вложения в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости на начало года составляют 670 тыс. руб., на конец 2022 года отсутствуют.

Балансовая стоимость капитальных вложений в инвестиционную недвижимость на начало 2022 года и на конец 2022 года отсутствуют.

По результатам проверки капитальных вложений на обесценение признаков обесценения не установлено.

### **Запасы**

По состоянию на 31.12.2022г стоимость материальных запасов (строка 1210 "Запасы") составила 332 431 тыс. руб., в залоге не числятся.

По результатам проверки запасов на обесценение признаков обесценения не установлено.

### **Операции по учету аренды**

В 2022 году на балансе Общества числятся следующие предметы аренды

Договор	Право пользования активом, тыс. руб.	Обязательство по аренде, тыс. руб.	
		долгосрочное	краткосрочное
Договор субаренды нежилого недвижимого имущества №2 от 26.01.2022	65	17	50

По результатам проверки права пользования активами на обесценение признаков обесценения не установлено.

### 13. Информация о связанных сторонах

Основываясь на требованиях приоритета содержания перед формой, Обществом определен следующий перечень групп связанных сторон, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности:

- контролирующие и контролируемые лица;
- основной управленческий персонал.

#### Контролирующие лица:

По состоянию на 31.12.2022 единственным участником Общества является Общество с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «Н-Девелопмент», находящееся по адресу: 630005, Новосибирская область, Г.О. ГОРОД НОВОСИБИРСК, Г НОВОСИБИРСК, УЛ НЕКРАСОВА, ЗД. 48/1, ПОМЕЩ. 202.

Директором Общества является Аксёнов Андрей Борисович.

Конечным бенефициаром Общества с долей владения в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «Н-Девелопмент» более 25% является Штабный Виталий Васильевич ИНН 540618705549 (доля владения 41%).

#### Перечень связанных сторон:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Факторы, обуславливающие связь сторон	ИНН
АКСЕНОВ АНДРЕЙ БОРИСОВИЧ	руководитель	550702022272
ООО "СМАРТ АВЕНИЮ"	руководитель ООО "СМАРТ АВЕНИЮ" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО "СМАРТ АВЕНИЮ" с долей участия 100%	5406811104
ООО СЗ "Н4 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н4 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н4 Девелопмент" с долей участия 100%	5406807570
ООО СЗ "Н3 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н3 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н2 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н3 Девелопмент" с долей участия 100%	5406806986

ООО ХК "Н-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО ХК "Н-Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", 100% участие в ООО СЗ "Н2 Девелопмент"	5406804900
ООО СЗ "Н1 ДЕВЕЛОПМЕНТ"	руководитель ООО СЗ "Н1 Девелопмент" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент", учредитель ООО СЗ "Н1 Девелопмент" является учредителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент" с долей участия 100%	5406803329
ООО "ПРОМЯСО"	руководитель ООО "ПРОМЯСО" является также руководителем ООО СЗ "Н2 Девелопмент"	5406604073
Штабный Виталий Васильевич	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества	540618705549
ООО "ПРОДМАРКЕТ"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Продмаркет"	5406604080
ООО "Арсенал"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Арсенал"	5406602189
ООО "ПРОМЭКС"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "ПРОМЭКС"	5406586307
ООО "СУМАХ"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "СУМАХ"	7743381278

ООО "Зира"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является участником ООО "Зира" с долей 51% в уставном капитале	5402042666
ООО "РЕКА"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является участником ООО "Река" с долей 50% в уставном капитале	5401979600
ООО "АРСЕНАЛ-ЭРГО"	Штабный В.В., являющийся участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 41% в уставном капитале, которое является единственным участником Общества, является единственным участником ООО "Арсенал-Эрго"	5402033076
ИП Кучеренко Георгий Константинович	Кучеренко Г.К., является участником ООО ХК "Н-Девелопмент" с долей 24,5% в уставном капитале, который является учредителем ИП Кучеренко Г.К.	540125376953

### 13.1.Операции со связанными сторонами

#### 13.1.1 Займы, полученные от связанных сторон

Ниже в таблице представлена информация о долгосрочных займах, полученных Обществом от связанных сторон в отчетном периоде (тыс.руб.)

Вид обязательства	Контрагент	Сумма займа на 31.12.2021, тыс.руб.	Сумма займа полученная за отчетный период, тыс.руб.	Сумма займа погашенная за отчетный период, тыс.руб.	Сумма займа на 31.12.2022, тыс.руб.
Долгосрочные займы	ООО ХК «Н-Девелопмент»	143 108	19 140	165	162 083

Ниже в таблице представлена информация о процентах, начисленных Обществу по полученным займам от связанных сторон в отчетном периоде (тыс.руб.)

Вид обязательства	Контрагент	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2021, тыс.руб.	Сумма процентов уплаченных за отчетный период, тыс.руб.	Сумма процентов начисленных за отчетный период, тыс.руб.	Сумма задолженности по процентам на 31.12.2022, тыс.руб.
Проценты по долгосрочным займам	ООО ХК «Н-Девелопмент»	21 440	0	7 545	28 985

### 13.1.2. Реализация, приобретение товаров, работ, услуг связанным сторонам

Между Обществом и связанными сторонами заключены договоры по приобретению, реализации товаров, работ, услуг.

Информация по оборотам со связанными сторонами представлена ниже в таблице (тыс.руб.).

№ п/п	Наименование связанной стороны	Основание	Стоимость реализованных (с НДС) в отчетном периоде, тыс.руб.	Стоимость приобретенных (с НДС) в отчетном периоде, тыс.руб.	Сумма задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.
1	ООО ХК «Н-Девелопмент»	Договор оказания услуг	0	3 832	0
2	ООО ХК «Н-Девелопмент»	Договор аренды нежилого помещения	0	50	0
3	ООО СЗ «Н1 Девелопмент»	Поставка ТМЦ	0	115	115
4	ИП Кучеренко Г.К.	Поставка ТМЦ	0	89	0

### 13.1.3. Информация о вознаграждении управленческому персоналу

В отчетном периоде вознаграждение с учетом НДФЛ директору Общества составило 329 тыс.руб., за вычетом НДФЛ – 43 тыс.руб., страховые взносы в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды составили 75 тыс. руб.

### 14. События после отчетной даты

На дату утверждения бухгалтерской отчетности значимые события после отчетной даты отсутствуют.

### 15. Риски хозяйственной деятельности

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

#### Страновые риски и непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2022 чистые активы Общества составили положительную величину в сумме 6 025 тыс. руб. и чистый убыток Общества за 2022 год составил 120 тыс. руб.

Убытки Общества связаны со спецификой признания доходов и расходов при осуществлении строительной деятельности. Учитывая, что строительство многоквартирных домов имеет длительный операционный цикл, Общество реализует свой первый строительный проект, а также привлекает денежные средства на счета эскроу согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», выручку Общество получит лишь после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания первого акта приема-передачи помещения.

Финансирование деятельности Общества во многом определяется связанными сторонами.

В рамках подготовки бухгалтерской отчетности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2023 год, чтобы определить



способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

С февраля 2022 года были введены санкции в отношении Российской Федерации, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление введён комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Сложившаяся политико-экономическая ситуация повлекла за собой увеличение экономической неопределённости, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объёма иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Вместе с тем влияние перечисленных экономических механизмов оцениваются руководством Общества как контролируемое, не влекущее значительных изменений показателей деятельности Общества.

По прогнозам экспертов строительный рынок ждёт стабилизация после нескольких волн краткосрочного ажиотажа.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, прошедшей в 2020-2021 годах, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

### **Рыночные и правовые риски**

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам, задолженность кредиторам по полученным кредитам.

С учётом того, что Общество своевременно погашает свои обязательства, просроченная задолженность отсутствует, а также наряду с проектным финансированием, основными займодавцами являются связанные стороны, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Руководство проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы могут проверить деятельность компании за три года, предшествовавших году проведения проверки. Факт налоговой проверки предприятия за определённый период не означает, что налоговые обязательства компании за этот период не могут быть проверены в дальнейшем: налоговые органы вправе провести повторную налоговую проверку по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточнённых налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

#### **16. Информация о прекращении деятельности**

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность.

#### **17. Государственная помощь.**

В отчётном периоде государственная помощь Обществом не оказывалась.

#### **18. Условные факты хозяйственной деятельности.**

1. Лицензии в отчётном периоде отсутствовали.
2. Судебные разбирательства, в которых Общество выступало бы истцом или ответчиком по состоянию на отчётную дату отсутствуют.
3. Общество в отчетном периоде не выдавало поручительств и гарантий
4. В 2022 году в Обществе отсутствовали гарантийные обязательства.

#### **19. Резервы по сомнительным долгам.**

Резервы по сомнительным долгам по состоянию на отчётную дату не создавались в связи с отсутствием сомнительных долгов.

#### **20. Обеспечения долговых обязательств**

Учет и контроль обеспечений по полученным заёмным обязательствам ведётся в отдельных электронных таблицах.

Информация о заложенном имуществе и правах представлена в следующей таблице:

№ п/п	Наименование имущества	Залоговая стоимость, тыс. руб	Заемщик	Залогодержатель	№ и дата договора ипотеки
1	Земельный участок, кадастровый номер 54:35:072 815:7	128 977,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	№ 440В006QК-ИИ от 12.07.2022
2	Имущественные права (квартиры)	1 392 033,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022
3	Имущественные права (нежилые помещения, помещения свободного назначения)	10 081,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022
4	Имущественные права (машиноместа)	19 089,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022
5	Имущественные права (кладовые)	5 999,00	ООО СЗ «Н2 Девелопмент»	ПАО Сбербанк	440В006QК-13 от 12.07.2022

20.03.2023

Директор ООО СЗ «Н2 Девелопмент»

А.Б. Аксенов



**Подтверждение даты отправки****ООО "Компания "Тензор"**

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

Подтверждает, что **27.03.2023** в **08.13.01** был отправлен документ (документы) в файле (файлах):**NO\_VUNPZ\_5406\_5406\_5406803329540601001\_43D2861C-B34B-49DE-8AE9-D3BE2D754C92\_20230327\_d1944d6d-3ef2-4821-93eb-579a31d6c33a,****NO\_VUNAZ\_5406\_5406\_5406803329540601001\_43D2861C-B34B-49DE-8AE9-D3BE2D754C92\_20230327\_bd8656e1-c57e-4e8f-8030-21475781f549,****NO\_VUNOTCH\_5406\_5406\_5406803329540601001\_20230327\_6C6AFF4A-9FC2-4AB4-B2FB-2E9A6B8D34AA**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Н2 ДЕВЕЛОПМЕНТ", 5406803329/540601001**

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

**1BE1115246366**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**Межрайонная ИФНС России № 22 по Новосибирской области (код 5406)**

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

**5406**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

место штампа  
налогового органа

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
Специализированный застройщик  
«Н2 Девелопмент»,  
5406803329/540601001**

(реквизиты налогоплательщика  
(представителя):  
- полное наименование  
организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического  
лица), ИНН (при наличии))

**Квитанция  
о приеме налоговой декларации (расчета)  
в электронном виде**

Налоговый орган **Межрайонная ИФНС России № 22  
по Новосибирской области (код 5406)** настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Н2  
Девелопмент», 5406803329/540601001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) **27.03.2023** в **08.13.01** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 34,  
2022 год**

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле **NO\_VUNOTCH\_5406\_5406\_5406803329540601001\_20230327\_6C6AF  
F4A-9FC2-4AB4-B2FB-2E9A6B8D34AA**

(наименование файла)

в налоговый орган **Межрайонная ИФНС России № 22 по Новосибирской области (код 5406)** ,

(наименование и код налогового органа)

которая поступила **27.03.2023** и принята налоговым органом **27.03.2023**,  
регистрационный номер **0000000001782002788**

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(класный чин)

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

место штампа  
налогового органа

**ООО СЗ "Н2 ДЕВЕЛОПМЕНТ",**

**5406803329/ 540601001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):  
- полное наименование организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя  
(физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган 5406 настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО СЗ "Н2 ДЕВЕЛОПМЕНТ", 5406803329/ 540601001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))  
в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность 710099, первичный, за 12 месяцев, квартальный, 2022  
год**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)  
представленной в файле

**NO\_VUNOTCH\_5406\_5406\_5406803329540601001\_20230327\_6C6AF  
F4A-9FC2-4AB4-B2FB-2E9A6B8D34AA**

(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 22 ПО НОВОСИБИРСКОЙ  
ОБЛАСТИ, 5406**

(наименование, код налогового органа)

## Извещение о получении электронного документа

**код 9965**

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

**9965**

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **27.03.2023** в **08.13.41** был получен документ в файле (файлах)

**NO\_VUNPZ\_5406\_5406\_5406803329540601001\_43D2861C-B34B-49DE-8AE9-D3BE2D754C92\_20230327\_d1944d6d-3ef2-4821-93eb-579a31d6c33a**

**NO\_VUNAZ\_5406\_5406\_5406803329540601001\_43D2861C-B34B-49DE-8AE9-D3BE2D754C92\_20230327\_bd8656e1-c57e-4e8f-8030-21475781f549**

**NO\_VUNOTCH\_5406\_5406\_5406803329540601001\_20230327\_6C6AFF4A-9FC2-4AB4-B2FB-2E9A6B8D34AA**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Н2 ДЕВЕЛОПМЕНТ", 5406803329/540601001**

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

**1BE1115246366**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**код 5406**

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

**5406**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))