



---

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «Бизнесэкспертиза»  
Юридический адрес: 129345, г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9, помещ. 827, офис 27  
Почтовый адрес: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2  
Телефон, факс: (495) 120-55-21 (многоканальный)  
info@bizexpertiza.ru  
www.bizexpertiza.ru

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ**

**ЗА 2022 ГОД**

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## АДРЕСАТЫ

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чистые пруды»

## МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чистые пруды» (ОГРН 1197746580415), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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 «Чистые пруды» 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» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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:

- 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- 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;

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

Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606050035)

П.В. Калихин

Генеральный директор  
ООО АКГ «Бизнесэкспертиза» (ОРНЗ 22006051110)

Д.В. Савилов



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа  
«Бизнесэкспертиза» (ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»),

ОГРН 1157746522152,

129345, г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9, помещ. 827, офис 27,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017886

29 марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

|   |   |                          |                   |           |             |
|---|---|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
|   |   | 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 "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"</b> | по ОКПО                  | <b>41634596</b>   |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |   | ИНН                      | <b>9709054651</b> |           |             |
| Вид экономической деятельности                      | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                            | по ОКВЭД 2               | <b>71.12.2</b>    |           |             |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                       | по ОКOPФ / ОКФС          | <b>12300</b>      | <b>16</b> |             |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей   | по ОКЕИ                  | <b>384</b>        |           |             |
| Местонахождение (адрес)                             | <b>119017, г. Москва, Кадашёвская наб., д. № 6/1/2, стр. 1, пом. 2/6</b>                      |                          |                   |           |             |

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО АКГ "Бизнесэкспертиза"**

|   |                 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора      | ИНН             | <b>7716796675</b>    |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/<br>ОГРНИП | <b>1157746522152</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>                             |             |                       |                       |                       |
| п.1       | Нематериальные активы                                     | 1110        | 89                    | 101                   | 113                   |
|           | Результаты исследований и разработок                      | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                           | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                             | 1140        | -                     | -                     | -                     |
| п.2       | Основные средства   | 1150        | 209 132               | 4 528                 | 1 538                 |
|           | в том числе:  |             |                       |                       |                       |
|           | Затраты по строительству                                  | 11501       | -                     | -                     | 1 538                 |
|           | Права пользования активами                                | 11502       | 205 692               | -                     | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160        | -                     | -                     | -                     |
| п.3       | Финансовые вложения                                       | 1170        | -                     | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 109 920               | 4 321                 | 121                   |
|           | Прочие внеоборотные активы                                | 1190        | 20                    | 35                    | -                     |
|           | <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>319 161</b>        | <b>8 985</b>          | <b>1 772</b>          |
| п.4       | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                               |             |                       |                       |                       |
|           | Запасы  | 1210        | 622 146               | 33 461                | -                     |
|           | в том числе:  |             |                       |                       |                       |
|           | Затраты на строительство                                  | 12101       | 622 146               | 33 461                | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 82 484                | 1 270                 | 55                    |
|           | в том числе:  |             |                       |                       |                       |
|           | НДС с затрат на строительство                             | 12201       | 82 465                | 1 215                 | -                     |
| п.5       | Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 278 419               | 2 015                 | 2 197                 |
|           | Задолженность дольщиков по ДДУ                            | 12301       | -                     | -                     | -                     |
|           | Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ                  | 12302       | 275 392               | -                     | -                     |

|     |  |       |           |           |       |
|-----|--|-------|-----------|-----------|-------|
| п.3 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | -         | -         | -     |
|     | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 99        | 41        | 21    |
|     | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | 1 070 827 | 957 240   | 14    |
| п.4 | Авансы, направленные на строительство                      | 12601 | 1 070 411 | 957 097   | -     |
|     | Итого по разделу II  | 1200  | 2 053 975 | 994 027   | 2 287 |
|     | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 2 373 136 | 1 003 012 | 4 059 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код   | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. | На 31 декабря<br>2020 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |       |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 100                      | 100                      | 100                      |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320  | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340  | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350  | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360  | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370  | 91 922                   | 1 624                    | 655                      |
|           | Итого по разделу III   | 1300  | 92 022                   | 1 724                    | 755                      |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| п.5       | Заемные средства   | 1410  | 1 908 873                | 986 645                  | 3 231                    |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420  | 132 728                  | 4 227                    | 35                       |
|           | Оценочные обязательства  | 1430  | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450  | 201 176                  | -                        | -                        |
|           | в том числе:   |       |                          |                          |                          |
|           | Средства дольщиков по ДДУ  | 14501 | -                        | -                        | -                        |
|           | Права пользования активами   | 14502 | 201 176                  | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400  | 2 242 777                | 990 872                  | 3 266                    |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |       |                          |                          |                          |
| п.5       | Заемные средства   | 1510  | -                        | -                        | -                        |
| п.5       | Кредиторская задолженность   | 1520  | 32 673                   | 10 405                   | 28                       |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530  | -                        | -                        | -                        |
| п.7       | Оценочные обязательства  | 1540  | 5 663                    | 11                       | 10                       |
|           | Прочие обязательства   | 1550  | -                        | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V   | 1500  | 38 336                   | 10 416                   | 38                       |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700  | 2 373 135                | 1 003 012                | 4 059                    |

Руководитель

(подпись)



Брызгалов Кирилл

Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2022 |
| 41634596   |    |      |
| 9709054651 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 275 392                     | -                           |
| п.6       | Себестоимость продаж                    | 2120 | (145 936)                   | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 129 456                     | -                           |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | -                           | -                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 129 456                     | -                           |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | -                           | 9                           |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | (16 116)                    | -                           |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | -                           | 1 000                       |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (140)                       | (48)                        |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 113 200                     | 961                         |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (22 902)                    | 8                           |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | -                           | -                           |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | (22 902)                    | 8                           |
|           | Прочее                                  | 2460 | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 90 298                      | 969                         |



| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | 90 298                         | 969                            |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель

(подпись)



Брызгалов Кирилл

Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2022 |
| 41634596   |    |      |
| 9709054651 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"**

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**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 | 100              | -   | -                  | -                 | 655  | 755   |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 969  | 969   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |       |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 969  | 969   |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -     |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -     |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -     |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -     |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -     |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -     |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |       |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | -                 | -  | -     |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -     |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -     |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -     |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -     |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -     |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | -                 | -  | -     |

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого  |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|--------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X      |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X      |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г.                     | 3200 | 100              | -   | -                  | -                 | 1 624  | 1 724  |
| Увеличение капитала - всего:<br>За 2022 г.                  | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 90 298                                       | 90 298 |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |        |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 90 298                                       | 90 298 |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -      |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -      |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X  | -      |
| увеличение номинальной стоимости акций                      | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X      |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -      |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3320 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -      |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |        |
| убыток  | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -      |
| переоценка имущества  | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -      |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -      |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -      |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -      |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -      |
| дивиденды   | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -      |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -  | X      |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | -                 | -  | X      |
| Величина капитала на 31 декабря 2022 г.                     | 3300 | 100              | -   | -                  | -                 | 91 922                                       | 92 022 |

## 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 | 755                   | 969                             | -                     | 1 724                 |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | 755                   | 969                             | -                     | 1 724                 |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | 655                   | 969                             | -                     | 1 624                 |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | 655                   | 969                             | -                     | 1 624                 |
| по другим статьям капитала                    |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3402 | 100                   | -                               | -                     | 100                   |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | 100                   | -                               | -                     | 100                   |

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 92 022                | 1 724                 | 755                   |



Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

20 марта 2023 г.

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

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

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

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710005    |    |      |
| 31         | 12 | 2022 |
| 41634596   |    |      |
| 9709054651 |    |      |
| 71.12.2    |    |      |
| 12300      | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4110 | 49                             | 8 439                          |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | -                              | -                              |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,<br>комиссионных и иных аналогичных платежей   | 4112 | -                              | -                              |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4119 | 49                             | 8 439                          |
| Платежи - всего   | 4120 | (785 198)                      | (76 364)                       |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы,<br>услуги  | 4121 | (658 524)                      | (65 932)                       |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (94 777)                       | (17)                           |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | (10 171)                       | (5 603)                        |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4129 | (21 726)                       | (4 812)                        |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (785 149)                      | (67 925)                       |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4210 | -                              | -                              |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых<br>вложений)  | 4211 | -                              | -                              |
| от продажи акций других организаций (долей участия)   | 4212 | -                              | -                              |
| от возврата предоставленных займов, от продажи<br>долговых ценных бумаг (прав требования денежных<br>средств к другим лицам)              | 4213 | -                              | -                              |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым<br>вложениям и аналогичных поступлений от долевого<br>участия в других организациях          | 4214 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4219 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4220 | (386)                          | (900 000)                      |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией,<br>реконструкцией и подготовкой к использованию<br>внеоборотных активов                | 4221 | (386)                          | (900 000)                      |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей<br>участия)   | 4222 | -                              | -                              |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав<br>требования денежных средств к другим лицам),<br>предоставление займов другим лицам | 4223 | -                              | -                              |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в<br>стоимость инвестиционного актива  | 4224 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4229 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | (386)                          | (900 000)                      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2022 г. | За Январь - Декабрь<br>2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | 785 593                        | 967 945                        |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | 785 593                        | 967 945                        |
| 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 | -                              | -                              |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                         | 4322 | -                              | -                              |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | 785 593                        | 967 945                        |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | 4400 | 58                             | 20                             |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | 41                             | 21                             |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | 4500 | 99                             | 41                             |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |



Руководитель

(подпись)

Брызгалов Кирилл  
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

| Наименование показателя   | Код  | Период    | На начало года           |   | Изменения за период |                          |   |                       |                       |                          | На конец периода        |                          |   |
|---|------|-----------|--------------------------|---|---------------------|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
|   |      |           | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Поступило           | Выбыло                   |   | начислено амортизации | Убыток от обесценения | Переоценка               |                         | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |
|   |      |           |                          |   |                     | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения |                       |                       | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация |                          |   |
| Нематериальные активы - всего   | 5100 | за 2022г. | 114                      | (13)  | -                   | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 114                      | (25)  |
|   | 5110 | за 2021г. | 114                      | (1)   | -                   | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 114                      | (13)  |
| в том числе:<br>Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров | 5101 | за 2022г. | 114                      | (13)  | -                   | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 114                      | (25)  |
|   | 5111 | за 2021г. | 114                      | (1)   | -                   | -                        | -   | (12)                  | -                     | -                        | -                       | 114                      | (13)  |

**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 |           | первоначальная стоимость | Выбыло                                |                                       | первоначальная стоимость | часть стоимости, списанной на расходы за период |
|                         |      |           |                          |                                       |           |                          | часть стоимости, списанной на расходы | часть стоимости, списанной на расходы |                          |   |
| НИОКР - всего           | 5140 | за 2022г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                     | -                        |   |
|                         | 5150 | за 2021г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                     | -                        |   |
| в том числе:            | 5141 | за 2022г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                     | -                        |   |
|                         | 5151 | за 2021г. | -                        | -                                     | -         | -                        | -                                     | -                                     | -                        |   |

## 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 |                  |
| Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего          | 5160 | за 2022г. | -              | -                   | -  | -                |
|   | 5170 | за 2021г. | -              | -                   | -  | -                |
| в том числе:  | 5161 | за 2022г. | -              | -                   | -  | -                |
|   | 5171 | за 2021г. | -              | -                   | -  | -                |
| незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего | 5180 | за 2022г. | -              | -                   | -  | -                |
|   | 5190 | за 2021г. | -              | -                   | -  | -                |
| в том числе:  | 5181 | за 2022г. | -              | -                   | -  | -                |
|   | 5191 | за 2021г. | -              | -                   | -  | -                |



Руководитель  
Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

20 марта 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. | -              | 184 980             | (407)   | (184 573)   | -                |
|  | 5250 | за 2021г. | -              | 4 528               | -       | (4 528)   | -                |
| в том числе:   | 5241 | за 2022г. | -              | 108                 | 108     | -   | -                |
|  | 5251 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Столешница МДФ 780 мм шпон орех массив Отделка лак   | 5242 | за 2022г. | -              | 79                  | 79      | -   | -                |
|  | 5252 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Подстолье радиусное основа   | 5243 | за 2022г. | -              | 176                 | 176     | -   | -                |
|  | 5253 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Облицовка МДФ шпон орех массив Отделка лак   | 5244 | за 2022г. | -              | 44                  | 44      | -   | -                |
|  | 5254 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Латунь обод  | 5245 | за 2022г. | -              | 407                 | -       | (407)   | -                |
|  | 5255 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Стол 1800*1000*760   | 5246 | за 2022г. | -              | 4 721               | -       | (4 721)   | -                |
|  | 5256 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Право на размещение площадки на ЗУ №77-01:0001031:3  | 5247 | за 2022г. | -              | 62 072              | -       | (62 072)  | -                |
|  | 5257 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Офисное помещение по ДСА б/н от 01.04.2022г  | 5248 | за 2022г. | -              | 117 373             | -       | (117 373)   | -                |
|  | 5258 | за 2021г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
| Архитектурная макет жилого дома, в масштабе 1:75   | 5249 | за 2022г. | -              | -                   | -       | -   | -                |
|  | 5259 | за 2021г. | -              | 4 528               | -       | (4 528)   | -                |

## 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:   |      |           |           |
| 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 | 159                   | 159                   | 329                   |
| 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  
 Брызгалов Кирилл  
 Александрович  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

| Наименование показателя   | Код  | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего                     | 5320 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего | 5321 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:  |      |                       |                       |                       |
| Иное использование финансовых вложений                                | 5325 | -                     | -                     | -                     |
|   | 5326 | -                     | -                     | -                     |
|   | 5329 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель  
Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.





## 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 | -                     | -                     | -                     |



Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

20 марта 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   |  | погашение | выбыло | восстановление резерва | перевод из долгов-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 |           |        |                        |   |   |   |                               |   |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего                                    | 5501 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5521 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
| в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками                              | 5502 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5522 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5503 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5523 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5504 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | X   | X   | -                             | -                                       |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего                                   | 5524 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | X   | X   | -                             | -                                       |
|   | 5510 | за 2022г. | 2 015                         | -                                       | 276 420   | -  | (16)      | -      | -                      | -   | -   | -   | 278 419                       | -                                       |
|   | 5530 | за 2021г. | 2 197                         | -                                       | 1 016   | -  | (1 198)   | -      | -                      | -   | -   | -   | 2 015                         | -                                       |
| в том числе:<br>Расчеты с покупателями и заказчиками<br>Авансы выданные<br>Прочая | 5511 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5531 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5512 | за 2022г. | 10                            | -                                       | -   | -  | (10)      | -      | -                      | -   | -   | -   | 10                            | -                                       |
|   | 5532 | за 2021г. | -                             | -                                       | 10  | -  | -         | -      | -                      | -   | -   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5513 | за 2022г. | 2 005                         | -                                       | 276 420   | -  | (6)       | -      | -                      | -   | -   | -   | 278 419                       | -                                       |
|   | 5533 | за 2021г. | 2 197                         | -                                       | 1 006   | -  | (1 198)   | -      | -                      | -   | -   | -   | 2 005                         | -                                       |
|   | 5514 | за 2022г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | X   | X   | -   | -                             | -                                       |
|   | 5534 | за 2021г. | -                             | -                                       | -   | -  | -         | -      | -                      | -   | X   | X   | -                             | -                                       |
|   | 5500 | за 2022г. | 2 015                         | -                                       | 276 420   | -  | (16)      | -      | -                      | X   | -   | -   | 278 419                       | -                                       |
|   | 5520 | за 2021г. | 2 197                         | -                                       | 1 016   | -  | (1 198)   | -      | -                      | X   | -   | -   | 2 015                         | -                                       |

## 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 в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | Остаток на конец периода |
|--|------|-----------|------------------------|---|--|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|---|---|--------------------------|
|  |      |           |                        | поступление   |  | выбыло    |                                  |                                       |   |   |                          |
|  |      |           |                        | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат |                                       |   |   |                          |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего  | 5551 | за 2022г. | 986 645                | 1 169 144   | 136 635  | (182 375) | -                                | -                                     | -   | 2 110 049   |                          |
| в том числе:                                     | 5571 | за 2021г. | 3 231                  | 967 945   | 15 469   | -         | -                                | -                                     | -   | 986 645   |                          |
| кредиты  | 5552 | за 2022г. | 913 435                | 774 627   | 130 155  | -         | -                                | -                                     | -   | 1 818 217   |                          |
|  | 5572 | за 2021г. | -                      | 900 000   | 13 435   | -         | -                                | -                                     | -   | 913 435   |                          |
| займы  | 5553 | за 2022г. | 73 210                 | 10 966  | 6 480  | -         | -                                | -                                     | -   | 90 656  |                          |
|  | 5573 | за 2021г. | 3 231                  | 67 945  | 2 034  | -         | -                                | -                                     | -   | 73 210  |                          |
| прочая   | 5554 | за 2022г. | -                      | 383 551   | -  | (182 375) | -                                | -                                     | -   | 201 176   |                          |
|  | 5574 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
|  | 5555 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | X                                     | X   | -   |                          |
|  | 5575 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | X                                     | X   | -   |                          |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022г. | 10 405                 | 30 930  | 1  | (8 664)   | -                                | -                                     | -   | 32 673  |                          |
| в том числе:                                     | 5580 | за 2021г. | 28                     | 10 395  | -  | (17)      | -                                | -                                     | -   | 10 405  |                          |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 5561 | за 2022г. | 7 330                  | 11 922  | 1  | (5 812)   | -                                | -                                     | -   | 13 441  |                          |
|  | 5581 | за 2021г. | 21                     | 7 320   | -  | (10)      | -                                | -                                     | -   | 7 330   |                          |
| авансы полученные                                | 5562 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
|  | 5582 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
| расчеты по налогам и взносам                     | 5563 | за 2022г. | -                      | 6 317   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | 6 317   |                          |
| кредиты  | 5583 | за 2021г. | 7                      | -   | -  | (7)       | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
|  | 5564 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
|  | 5584 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
| займы  | 5565 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
|  | 5585 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | -   |                          |
| прочая   | 5566 | за 2022г. | 3 075                  | 12 691  | -  | (2 852)   | -                                | -                                     | -   | 12 915  |                          |
|  | 5586 | за 2021г. | -                      | 3 075   | -  | -         | -                                | -                                     | -   | 3 075   |                          |
|  | 5567 | за 2022г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | X                                     | X   | -   |                          |
|  | 5587 | за 2021г. | -                      | -   | -  | -         | -                                | X                                     | X   | -   |                          |
| Итого  | 5550 | за 2022г. | 997 050                | 1 200 074   | 136 636  | (191 039) | -                                | X                                     | X   | 2 142 722   |                          |
|  | 5570 | за 2021г. | 3 259                  | 978 340   | 15 469   | (17)      | -                                | X                                     | X   | 997 050   |                          |

## 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 | -                     | -                     | -                     |



Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

20 марта 2023 г.

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

| Наименование показателя   | Код  | за 2022г. | за 2021г. |
|---|------|-----------|-----------|
| Материальные затраты  | 5610 | 363 418   | -         |
| Расходы на оплату труда   | 5620 | 96 115    | -         |
| Отчисления на социальные нужды  | 5630 | 15 466    | -         |
| Амортизация   | 5640 | 31 133    | -         |
| Прочие затраты  | 5650 | 228 488   | -         |
| Итого по элементам  | 5660 | 734 620   | -         |
| Фактическая себестоимость проданных товаров   | 5665 | -         | -         |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.    | 5670 | (588 684) | -         |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | -         | -         |
| Итого расходы по обычным видам деятельности   | 5600 | 145 936   | -         |

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

30 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя         | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 11                     | 5 681    | (29)     | -                            | 5 663                    |



Брызгалов Кирилл  
Александрович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

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 | 394 901               | -                     | -                     |
| в том числе:            |      |                       |                       |                       |
| Выданные - всего        | 5801 | -                     | -                     | -                     |
| в том числе:            | 5810 | 26 708 105            | 14                    | -                     |
|                         | 5811 | -                     | -                     | -                     |



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Брызгалов Кирилл  
 Александрович  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"**

**ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"  
за 2022 год,  
составленной в соответствии  
с российскими правилами бухгалтерского учета



## Общие сведения

### 1. Название и реквизиты Общества

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Полное название:             | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"      |
| Сокращенное название:        | ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"   |
| ИНН:                         | 9709054651   |
| ОГРН:                        | 1197746580415  |
| Государственная регистрация: | 26.09.2019г.   |
| Юридический адрес:           | 105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1,<br>помещение I, комната 42 |
| Почтовый адрес:              | 105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1,<br>помещение I, комната 42 |
| Телефон / факс:              | +7 (495) 722-73-68   |
| Адрес в сети Интернет:       | sz_chistye_prudy@sminex.com  |

### 2. Численность персонала Общества

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| По состоянию на 31 декабря 2022 года | 80 человек |
| По состоянию на 31 декабря 2021 года | 2 человека |
| По состоянию на 31 декабря 2020 года | 2 человека |

### 3. Основные виды деятельности Общества

1. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2
2. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества ОКВЭД 68.10

### 4. Сведения об аудиторе

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Наименование:                | ООО АКГ "Бизнесэкспертиза"   |
| Юридический адрес:           | 129128, Москва г, пр-д Кадомцева, дом 15                           |
| Почтовый адрес:              | 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2               |
| Телефон / факс:              | 8 (495) 120-55-21  |
| Адрес в сети Интернет:       | nikitina@bizexpertiza.ru   |
| Членство в СРО аудиторов:    | Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация<br>«Содружество» |
| Регистрационный номер в СРО: | 12006017886  |

### 5. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является единственный участник с 100% долей владения уставного капитала ООО «Чистые пруды девелопмент».

По решению участника (решение от 05.08.2020г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Брызгалов Кирилл Александрович.

Информация о бенефициарных владельцах:

- Тулупов Алексей Викторович, гражданин Российской Федерации.

### 6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

## 7. *Дочерние и зависимые общества*

Компаний, которые признаются дочерними и зависимыми обществами, у Общества по состоянию на конец отчетного периода нет.

## 1. **Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора № 3-ЧП от 30.12.2021г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 15 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

### 1.1. **Основные средства и доходные вложения в материальные ценности**

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ФСБУ 6/2020, утвержденным Приказом Минфина России Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету.

Объект принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03).

Самостоятельным инвентарным объектом признаются:

- каждые части одного объекта основных средств, стоимость и сроки полезного использования которой существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом;

- существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Не относятся к основным средствам капитальные вложения, долгосрочные активы к продаже.

Срок полезного использования объектов ОС определяется, исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений, планов по замене ОС, модернизации, реконструкции, технического перевооружения, намерений руководства организации в отношении использования объекта ОС.

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Не включаются в состав объекта недвижимого имущества отдельные инвентарные объекты основных средств, если они могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества, их демонтаж не причиняет несоразмерного ущерба их назначению, их функциональное предназначение не

является частью функционирования объекта недвижимого имущества как единого обособленного комплекса. Учитываются в качестве самостоятельных объектов основных средств системы видеонаблюдения, СОУЭ (системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией), объекты пожарной сигнализации, локальные сети, другие коммуникации здания, объекты внешнего благоустройства (парковки, зеленые насаждения, газоны, дорожки/тротуары, освещение).

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, в т.ч. строения, помещения,
- Сооружения,
- Машины и оборудование (кроме офисного),
- Офисное оборудование,
- Транспортные средства,
- Производственный и хозяйственный инвентарь,
- Земельные участки,
- Другие виды основных средств.

Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество.

После признания все группы ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

Проверяется ОС на обесценение один раз в год на 31 декабря по правилам МСФО (IAS) 36. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

Амортизация считается из стоимости ОС, уменьшенной на его ликвидационную стоимость. Ликвидационная стоимость - предполагаемая стоимость ОС в конце СПИ минус затраты на его выбытие. Если ликвидационную стоимость невозможно определить или она незначительна, амортизируется полная стоимость ОС. Сумма амортизации объекта ОС за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Амортизация объекта начинается с месяца, следующего за месяцем принятия к учету и по месяц списания объекта ОС с бухгалтерского учета. По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется ежемесячно линейным способом. Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливается. Способ начисления амортизации, СПИ и ликвидационную стоимость проверяются в конце календарного года и пересматриваются, если условия использования ОС изменились.

Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 45 "Товары отгруженные".

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем. При списании объекта основных средств суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости (переоцененной стоимости). Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство. Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

## 1.2. Вложения во внеоборотные активы

Общество применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно, в связи с чем применяет новые правила учета в отношении фактов хозяйственной жизни, затрагивающих капитальные вложения, с момента их возникновения. В отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место

после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета, стандарт применяется перспективно.

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

### **1.3. Нематериальные активы**

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

В составе нематериальных активов Общества учтены товарные знаки

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

Срок полезного использования объекта НМА устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится. Проверка НМА на обесценение не производится.

### **1.4. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом ежегодно при наличии признаков обесценения.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

### 1.5. Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам Общества отнесены:

К вложениям в оборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих оборотных активов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений) / сметной стоимости зданий (сооружений).

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- в качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- незавершенное производство;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает: затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Учет полуфабрикатов собственного производства ведется обособленно в порядке, установленном для учета готовой продукции.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (ФИФО).

Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости запасов. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается.

### **1.6. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется, исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (не востребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

### **1.7. Аренда (лизинг)**

Организация признает полученное во временное пользование имущество на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Организация классифицирует предоставленное во временное пользование имущество в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Такая классификация производится по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания

перед формой на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования, или дату заключения договора. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности организации на предмет аренды. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет организация.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Организация признает арендные платежи в качестве расхода на основе следующего систематического подхода, отражающего характер использования экономических выгод от предмета аренды в зависимости от цели использования арендованного имущества:

в составе общехозяйственных расходов по деятельности, не связанной со строительством МКД.

в составе прямых затрат, связанных со строительством МКД

Доходы по операционной аренде признаются на основе следующего систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды: 91 счет.

### 1.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Добавочный капитал Общества не формируется.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

### 1.9. Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;

долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расход. Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива, а также включению в расходы по формированию объекта капитального строительства (строительства, обеспечивающегося застройщиком). К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств.

Ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств

участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Проценты на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости формируют расходы, связанные со строительством, при условии соблюдения требования о длительном времени на их строительство (создание). Требование об их последующем принятии к учету инвесторами и/или покупателями в качестве внеоборотных активов не применяется: поскольку объект капитального строительства реализуется застройщиком не одному инвестору и/или покупателю (учет и цели приобретения у которых могут отличаться или отсутствовать, как у физических лиц), а также, поскольку законодательством по бухгалтерскому учету не предусмотрена возможность установления зависимости между способами ведения бухгалтерского учета одним экономическим субъектом от ведения учета другими экономическими субъектами, в частности, зависимости застройщика от его контрагентов (инвесторов, покупателей).

### 1.10. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;
- Доходы Заказчика-Застройщика в виде условной выручки по мере готовности от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений;

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Выручка должна отражаться с учетом информации о характере, величине, сроках, определенности ее возникновения, денежных потоков, обусловленных договором с покупателем.

Объектной целевой единицей учета является отдельный договор с покупателем. Допускается применение единого подхода к «группе договоров» с аналогичными характеристиками, если имеется обоснование, что с точки зрения финансовой отчетности результаты применения единого подхода к «группе договоров» не будут существенно отличаться от результатов применения единого подхода непосредственно к отдельным договорам (или обязательствам к исполнению).

Выручка отражается только в том случае, если контрагент по договору является покупателем. Покупатель - это сторона, которая заключила договор на получение товаров, являющихся результатом обычной деятельности, в обмен на возмещение. При этом, изменение в процессе реализации такого договора порядка и способа расчетов, иных условий исполнения договора, не влияет на решение о возможности признания возмещения по договору в качестве выручки.

Договоры с покупателями могут не иметь фиксированного срока действия и могут быть расторгнуты или модифицированы. Другие договоры могут автоматически продлеваться на периодической основе. Единые подходы к вопросам признания выручки по договорам с покупателями должны применяться весь срок действия договора (т.е. договорного срока, в течение которого стороны обладают юридически определенными правами и обязательствами).

Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары. Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течении цикла изготовления, по мере



готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов.

В соответствии с п.п.23.1 п.3 ст.149 НК РФ не подлежат обложению НДС услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

Под объектами долевого строительства понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости (в том числе многоквартирный дом в целом), жилое или нежилое помещение, общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (отдельная квартира, нежилое помещение).

В целях ведения раздельного учета Доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета на счете 90 по видам субконто;

При использовании участниками долевого строительства в расчетах счетов-эскроу, денежные средства, поступившие на счета-эскроу от участников долевого строительства (инвесторов), не порождают балансовых активов в бухгалтерском учете застройщика и отражаются на забалансовом счете при получении уведомления об открытии счета-эскроу (при поступлении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве гарантируется банком-агентом), и отражаются записью по Дт счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" на отдельном субсчете обособленно.

Обязательства Застройщика по договорам долевого участия в строительстве отражать на счете 76.09 одновременно в день регистрации договора долевого участия записью Дт 76.09 Кт 76.86. При расторжении ДДУ и ДИ расчеты осуществляются с использованием счета 76 с одновременным списанием обязательств перед дольщиком по Кт счета 008, субсчет "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу" – расторгнут ДДУ. При сдаче объектов долевого строительства дольщикам и списании полученных от них целевых средств отражать в учете путем записи:

Дт 67 Кт 76.09 списаны средства со счета эскроу в счет погашения кредита Банка.

Кт субсчета 008 "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу". Завершены расчеты по счетам эскроу».

Объектом строительства признается многоквартирный комплекс, указанный в проектной декларации, который учитывается на счете 20 «Основное производство» в разрезе субконто "Объекты строительства".

Доходы в виде безвозмездно полученных ценных бумаг, векселей учитывать в составе прочих доходов по их номинальной стоимости с учетом срока погашения эмитента.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

### 1.11. Расходы

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике. Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр.

Прямые затраты на строительство, накопленные на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс

строительства объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости. Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам (в стоимостном выражении).

Расходы, связанные со строительством, признаются в учете путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, поскольку такие расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а также поскольку связь между выручкой по конкретному договору и расходами по нему не может быть определена четко и, следовательно, определяется косвенным путем.

Распределение суммы понесенных расходов, связанных со строительством, на признанные расходы и на расходы, формирующие стоимость незавершенного объекта строительства, осуществляется ежемесячно. Базой для распределения расходов служит отношение площадей по заключенным договорам с покупателями с общей полезной (подлежащей продаже) площадью строящегося объекта. Отношение определяется в натуральных показателях (метры квадратные).

Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта), до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, осуществляется на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов и статей расходов. В случае, если по итогам 1-го этапа (девелопмент) принято решение, что строительство (реализация инвестиционного проекта) нецелесообразно, то расходы подлежат включению в состав убытков: Дт 91.02 Кт 20.

Открытие объекта строительства на счете 20 «Основное производство» производится на основании Уведомления о начале строительства. На счете 20 «Основное производство» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Если в течение строительства не произведено вымежевание земельных участков, то расходы по ним учитываются как отдельный объект, в последующем при вымежевании расходы распределяются между объектами, которые расположены на данных участках пропорционально площади. При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

При строительстве жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода на строительство квартир и машиномест для передачи дольщикам в личных целях, учитывается на счете 19.20 с последующим списанием в себестоимость на дату подписания акта приема-передачи передаваемого объекта дольщикам.

Дополнительные расходы, которые возникают после передачи части или полностью объектов строительства собственникам, учитываются на счете 20. Сумма дополнительных расходов должна быть предусмотрена сметной стоимостью проекта строительства.

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к Генподрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки в порядке, установленном в Договоре. Поступившее возмещение от Генподрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

Расходы на содержание непроданных жилых помещений в доме, в частности оплата коммунальных платежей, платежей на содержание и обслуживание общего имущества и жилого фонда, расходы на обслуживание лифтов, уборку лестниц и околodomовой территории, установленной в ст. ст. 153, 158 ЖК РФ, после передачи построенного жилого дома в собственность Инвестору отражать в составе общехозяйственных расходов как материальные расходы

В целях ведения раздельного учета Расходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности и формирования финансовых результатов, открывать субсчета на счете 90 по субконто;

В целях ведения раздельного учета НДС при исчислении доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета 90.03 по субконто:

Общепроизводственные расходы, накопленные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся на себестоимость объекта строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период по дебету счета 20 «Основное производство».

Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих общехозяйственных расходов в течение срока действия договора страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих общехозяйственных расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пенями. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

#### **1.12. Расчеты по налогу на прибыль**

Основные принципы и алгоритмы расчетов по ПБУ 18/02, при использовании балансового метода без отражения в учете ПР и ВР:

Под видами активов и обязательств понимаются объекты учета, соответствующие либо балансовым статьям (Основные средства, Материалы, Кредиторская задолженность), либо иным объектам, которые требуется учитывать обособленно (Убыток текущего периода).

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль отражаются на отдельных субсчетах счета 99 «Прибыли и убытки». Суммы постоянного налогового расхода (дохода) не отражаются на счете 99.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения». В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

При классификации разницы в качестве постоянной или временной необходимо рассматривать комплексное влияние на финансовые результаты всех доходов и расходов, как возникших в текущем периоде, так и возможных в будущих отчетных периодах. Если признание какого-либо факта хозяйственной жизни приводит к тому, что балансовая стоимость любого актива или обязательства отличается от его налоговой стоимости, то возникшая разница является временной. Временная разница

остается непогашенной до тех пор, пока хотя бы в какой-то степени сохраняется разница в балансовой и налоговой оценках какого-либо актива или обязательства.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

### **1.13. Оценочные обязательства**

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднечасовой заработной плате за год и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит ежегодному регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

### **1.14. Иные активы и обязательства**

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день).

### **1.15. Активы и обязательства в иностранных валютах**

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

### **1.16. Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу. Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

### **1.17. События после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 15% и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

## **2. Информация для обеспечения сопоставимости данных**

### **2.1. Изменения вступительных остатков бухгалтерской отчетности**

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах отражаются перспективно. Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы корректировки не вносились.

### **2.2. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом**

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества существенно изменена в части порядка признания выручки и затрат по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, и осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы» .

Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 27/2021 перспективно, в связи с чем:

- применяет новые правила учета только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после 01.01.2022 г.

- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитывались.

### **2.3. Изменения учетной политики на следующий отчетный год**

Новых ФСБУ, обязательных с 2023 г., нет.

Общество не планирует в 2023 году досрочный переход на ФСБУ 14/2022, обязательный к применению с 2024 года.

### **2.4. Информация о существенных ошибках предшествующих лет, исправленных в отчетном году**

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 15% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 15% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 15%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, и в отношении существенных ошибок, определить влияние которых на предшествующие отчетные периоды невозможно, не выявлена.

## **3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

### **3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)**

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась. Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали. На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков

обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился. В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

| Наименование показателя                         | Стоимость, тыс. руб. |               |               |
|---|----------------------|---------------|---------------|
|   | На 31.12.2022        | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Остаточная стоимость объектов НМА               | 89                   | 101           | 113           |
| Незавершенные вложения в НМА                    | 0                    | 0             | 0             |
| Авансы, выданные на приобретение (создание) НМА | 0                    | 0             | 0             |
| <b>Итого</b>                                    | <b>89</b>            | <b>101</b>    | <b>113</b>    |

Список нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, отсутствуют. Состав объектов НМА, созданных самим Обществом, отсутствуют.

### 3.2. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась. В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается. На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

| Наименование показателя  | Стоимость, тыс. руб. |               |               |
|--|----------------------|---------------|---------------|
|  | На 31.12.2022        | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Остаточная стоимость объектов основных средств   | 3440                 | 0             | 0             |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств |                      | 4528          | 1538          |
| Права пользования активами   | 205692               |               |               |
| <b>Итого</b>   | <b>209132</b>        | <b>4528</b>   | <b>1538</b>   |

Ставка дисконтирования в целях применения ФСБУ 25/18 определяется по средневзвешенной ставке.

| Наименование показателя   | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|---|------------------|---------------|---------------|
|   | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе  |                  |               |               |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом   |                  |               |               |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе  |                  |               |               |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом   | 159              | 159           | 329           |
| Объекты недвижимости принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, |                  |               |               |
| Основные средства, переведенные на консервацию  |                  |               |               |

Формула -  $СПС = \frac{\sum(K*П)}{\sum K} * 100$ . В ней: СПС – средневзвешенная процентная ставка; К – остаток по кредиту, П – проценты по нему;  $\sum K$  – сумма задолженностей.

Данные для расчета средневзвешенной ставки: Сумма остатка по кредиту на дату возникновения права пользования активом.

### 3.3. Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений отсутствует. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали. Общество в отчетном периоде не размещало свободные денежные средства на банковских депозитах.

### 3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов представлена в пояснениях к годовой отчетности. Авансы, направленные на строительство, отражены отдельно от запасов в строке 1260 Баланса.

### 3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

| Наименование показателей                                    | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|---|------------------|---------------|---------------|
|   | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| НДС по приобретенным запасам                                | 19               | 55            | 55            |
| НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством | 82465            | 1215          | 0             |
| <b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>                 | <b>82484</b>     | <b>1270</b>   | <b>55</b>     |

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено с началом деятельности, связанной со строительством.

### 3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена в пояснениях к годовой отчетности за 2022 год. Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего вычету в соответствии с налоговым законодательством. Сомнительной дебиторской задолженности у Общества нет.

По состоянию на конец отчетного периода задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве и просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

В составе дебиторской задолженности Обществом будет отражена задолженность участников долевого строительства (инвесторов) по оплате цены договоров участия в долевом строительстве после завершения строительства и передачи построенных объектов с учетом раскрытия счетов-эскроу, рассрочки или отсрочки. График погашения задолженности участников долевого строительства в случае заключения договора в рассрочку прописан в договоре долевого строительства.

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

| Наименование показателей  | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|---|------------------|---------------|---------------|
|   | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Касса  | -                | -             | -             |
| 2. Расчетные счета  | 99               | 41            | 21            |
| 3. Валютные счета   | -                | -             | -             |
| 4. Специальные счета в банках   | -                | -             | -             |
| 5. Инкассация   | -                | -             | -             |
| 6. Прочие переводы в пути   | -                | -             | -             |
| 7. Денежные эквиваленты   | -                | -             | -             |
| <b>Итого</b>  | <b>99</b>        | <b>41</b>     | <b>21</b>     |
| <b>Взаимувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</b> |                  |               |               |
| Остаток на начало года (стр. 4450)                                    | 41               | 21            | 12            |
| Остаток на конец года (стр. 4500)                                     | 99               | 41            | 21            |
| Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)        | -                | -             | -             |

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств».

### 3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются:

| Наименование показателей              | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|---------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
|                                       | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Прочие оборотные активы               | 416              | 143           | 14            |
| Авансы, направленные на строительство | 1070411          | 957097        | -             |
| <b>Итого</b>                          | <b>1070827</b>   | <b>957240</b> | <b>14</b>     |

Увеличение показателя в отчетном году обусловлено с началом деятельности, связанной со строительством. В составе прочих оборотных активов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

### 3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала». По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 90298 тыс. руб., в предыдущем году – 969 тыс. руб.

В представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности дивиденды за отчетный год не распределены и не отражены. Они будут отражены как использование нераспределенной прибыли в течение года, следующего за отчетным, после их утверждения на основании решения единственного участника Общества.

### 3.10. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже.

| Кредиторы (займодавцы)   | Валюта | Срок погашения | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|--------------------------|--------|----------------|------------------|---------------|---------------|
|                          |        |                | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| <b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>  |        |                |                  |               |               |
| Кредиты банков           | Руб.   | 15.09.26       | 1818217          | 913435        | -             |
| Займы организаций        | Руб.   | 30.12.26       | 90656            | 73210         | 3231          |
| Облигации выпущенные     | -      | -              | -                | -             | -             |
| Векселя выданные         | -      | -              | -                | -             | -             |
| Прочие заемные средства  | -      | -              | -                | -             | -             |
| <b>2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:</b> |        |                |                  |               |               |
| Кредиты банков           | -      | -              | -                | -             | -             |
| Займы организаций        | -      | -              | -                | -             | -             |
| Облигации выпущенные     | -      | -              | -                | -             | -             |
| Векселя выданные         | -      | -              | -                | -             | -             |
| Прочие заемные средства  | -      | -              | -                | -             | -             |
| <b>Итого</b>             |        |                | <b>1908873</b>   | <b>986645</b> | <b>3231</b>   |

Общество не осуществляло выпуск векселей и облигаций, соответственно, задолженности по выпущенным и проданным векселям и облигациям не имеет. Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в предыдущем году отсутствуют. Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства: в отчетном году – в размере 146806 тыс. руб. Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были использованы в качестве финансовых вложений.

### 3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Состав краткосрочной кредиторской задолженности детализирован в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности. Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается в сумме за минусом налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым законодательством. Кредиторская задолженность участников долевого строительства будет



сформирована в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

#### 4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

##### 4.1. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности у Общества отсутствует.

##### 4.2. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения. Финансовый результат от выполнения функций застройщика, рассчитанный по мере готовности согласно учетной политике, составил 275392тыс.руб.

Для финансирования строительства Общество привлекало целевые кредитные денежные средства под денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, размещенные на счетах-эскроу, в результате чего у них в будущем возникнет право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Затраты по незавершенному строительству, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

В 2022 году застройщики ведут расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

В целях налогообложения доход от реализации услуги застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Законом № 214-ФЗ, рассчитывается как экономия (перерасход) в виде разницы между полученным целевым финансированием на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе учитываемым на счетах эскроу, и расходами застройщика в связи со строительством (созданием) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, предусмотренных в договорах участия в долевом строительстве (п. 22 Постановления от 30.05.2014 № 33 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации). Доход от реализации, по указанным в настоящем пункте договорам, определяется застройщиком по объекту недвижимости после окончания его строительства на каждую дату передачи соответствующего объекта долевого строительства дольщику в соответствии с абз.2 п.3 ст.271 НК РФ.

##### 4.3. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

| Наименование видов доходов      | За отчетный год,<br>тыс. руб. | За предыдущий год,<br>тыс. руб. |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Проценты к получению            | -                             | -                               |
| Прочие внереализационные доходы | -                             | 1000                            |
| <b>Итого прочие доходы</b>      | -                             | <b>1009</b>                     |

Прочие расходы представлены следующими статьями:

| Наименование видов расходов   | За отчетный год,<br>тыс. руб. | За предыдущий год,<br>тыс. руб. |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Расходы на услуги банков      | 84                            | 48                              |
| Прочие незначительные расходы | 56                            | -                               |
| Процентные расходы с аренды   | 16116                         | -                               |
| <b>Итого прочие расходы</b>   | <b>16256</b>                  | <b>138</b>                      |

#### 4.4. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

| Наименование показателя  | За отчетный год,<br>тыс. руб. | За предыдущий год,<br>тыс. руб. |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>  | <b>113200</b>                 | <b>961</b>                      |
| 2. Ставка налога на прибыль, %   | 20%                           | 20%                             |
| 3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль  | -                             | -                               |
| 4. Постоянный налоговый расход (доход)   | -                             | -                               |
| 5. Доход (расход) по налогу на прибыль   | -                             | -                               |
| 6. Отложенный налог на прибыль   | -22902                        | 8                               |
| в том числе:   |                               |                                 |
| с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде  | -22902                        | 8                               |
| с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок   | -                             | -                               |
| с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах | -                             | -                               |
| 7. Прочее  | -                             | -                               |
| 8. Текущий налог на прибыль  | 90298                         | 969                             |

#### Справка-расчет отложенного налога на прибыль за 2022 г.

| Вид активов и обязательств        | На 01.01.2023, по ставке 20% |                     |                              |                                    |                             |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|                                   | Балансовая стоимость         | Налоговая стоимость | Вычитаемая временная разница | Налогооблагаемая временная разница | Отложенные налоговые активы | Отложенные налоговые обязательства |
| 1                                 | А                            | Б                   | 6                            | 7                                  | 8                           | 9                                  |
| Незавершенное производство        | 622 146                      | 620 641             | 135 258                      | 136 763                            | 27 052                      | 27 353                             |
| Нематериальные активы             | 89                           |                     |                              | 89                                 |                             | 18                                 |
| Основные средства                 | 209 132                      | 2 408               |                              | 206 724                            |                             | 41 345                             |
| Расходы будущих периодов          |                              | 159 364             | 159 364                      |                                    | 31 873                      |                                    |
| Прочие расходы (условная выручка) | 275 392                      |                     |                              | 275 392                            |                             | 55 078                             |
| Убытки прошлых лет                |                              | 9 130               | 9 130                        |                                    | 1 826                       |                                    |
| Арендные обязательства            |                              | 245 849             | 245 849                      |                                    | 49 170                      |                                    |
| Проценты по обязательствам        | 44 672                       |                     |                              | 44 672                             |                             | 8 934                              |
| <b>Итого</b>                      | <b>1 151 431</b>             | <b>1 037 391</b>    | <b>549 600</b>               | <b>663 640</b>                     | <b>109 920</b>              | <b>132 728</b>                     |

| Вид активов и обязательств        | Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20% |                            |           | Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20% |                                    |              |
|-----------------------------------|---|----------------------------|-----------|---|------------------------------------|--------------|
|                                   | Изменение разниц  | Отложенный налоговый актив |           | Изменение разниц  | Отложенное налоговое обязательство |              |
|                                   |   | Признание                  | Погашение |   | Признание                          | Погашение    |
| 1                                 | 10  | 10а                        | 10б       | 11  | 11а                                | 11б          |
| Незавершенное производство        | 135 258   | 27 052                     |           | 115 730   | 27 353                             | 4 207        |
| Нематериальные активы             |   |                            |           | -12   |                                    | 2 425        |
| Основные средства                 |   |                            |           | 206 724   | 41 345                             |              |
| Расходы будущих периодов          | 140 326   | 28 065                     |           |   |                                    |              |
| Прочие расходы (условная выручка) |   |                            |           | 275 392   | 55 078                             |              |
| Убытки прошлых лет                | 6 563   | 1 313                      | 0         |   |                                    |              |
| Арендные обязательства            | 245 849   | 49 170                     |           |   |                                    |              |
| Проценты по обязательствам        |   |                            |           | 44 672  | 8 934                              |              |
| <b>Итого</b>                      | <b>527 996</b>  | <b>105 599</b>             | <b>0</b>  | <b>642 506</b>  | <b>132 710</b>                     | <b>4 209</b> |

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является превышение текущих операционных расходов, непосредственно связанных с ведением финансово-хозяйственной деятельности, над операционным доходом.

#### 4.5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 785593 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 785149 тыс. руб.:

- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 386 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства), в 2022 году отсутствуют. Денежные потоки Общества, связанные с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств без учета НДС.

#### 4.6. Связанные стороны

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

| № п/п | Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны | Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации   | Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным | Дата наступления основания | Тип, цели, объем операций со связанными сторонами |
|-------|---|--|---|----------------------------|---|
| 1     | ООО «Чистые пруды девелопмент»                          | 105120, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, помещение I, комната 42 | Взаимозависимы по Кодексу (п.2 ст.105.1 НК РФ)                          | 06.08.2021                 | Операции отсутствуют                              |

Перечень субъектов, на которые ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ" оказывает влияние, либо контролируемых ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ", отсутствует.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"

| Раздел 1. Перечень юридических лиц |   |                               |   |            |               |  |
|------------------------------------|---|-------------------------------|---|------------|---------------|--|
| № п/п                              | Наименование                              | Организационно-правовая форма | Юридический адрес   | ИНН        | ОГРН          | Код основания, по которому лицо входит в группу лиц                  |
| 1                                  | Артмеханик                                | ООО                           | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 24, этаж 5, пом XVII        | 7705383732 | 1037707038456 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 2                                  | ВИП-Центр                                 | АО                            | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 27, этаж 7, пом XIX         | 7705016370 | 1037739485970 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 3                                  | Домостроительный комбинат №7              | АО                            | 127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А                                      | 7713536076 | 1047796695540 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 4                                  | КОМБИНАТ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ    | АО                            | 344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, 1-й Машиностроительный переулок, д. 5 | 6168000805 | 1026104357014 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 5                                  | Специализированный застройщик Ильинка 3/8 | ООО                           | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, 5 этаж, помещение XVII, комната 23  | 7708352901 | 1197746385341 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 6                                  | Магистрат                                 | ООО                           | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII        | 7703561700 | 1057748027842 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 7                                  | МАТРИЦА                                   | ООО                           | 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д.2                              | 2320090134 | 1022302940296 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит          |

|    |  |     |   |                |                   |   |
|----|--|-----|---|----------------|-------------------|---|
|    |  |     |   |                |                   | Общество  |
| 8  | ПАТРИОТ-Сервис                                   | АО  | 344049, Ростовская область,<br>г.Ростов-на-Дону, улица<br>Еременко, д. 93, кв. 1  | 61642938<br>30 | 10961640<br>06014 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 9  | Раушская   | ООО | 107078, г. Москва, ул.<br>Садовая-Спаская, д. 28,<br>комната 23, этаж 5, пом. XVII  | 77036711<br>18 | 10877468<br>57098 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 10 | РСЭ-М  | ООО | 119146, г. Москва, вн. тер.г.<br>Муниципальный округ<br>Хамовники, наб.<br>Фрунзенская, д. 30, стр. 2                       | 77048745<br>44 | 51477461<br>13323 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 11 | Специализированный<br>застройщик<br>АКТИВСтрой   | ООО | 107078, г. Москва, ул.<br>Садовая-Спаская, д. 28, этаж<br>7, пом XIX, комната 28  | 77083889<br>93 | 12077003<br>64684 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 12 | Специализированный<br>застройщик Альфа           | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г.<br>муниципальный округ<br>Красносельский, ул. Садовая-<br>Спаская, д. 28, этаж 1, ком.<br>29 | 77083972<br>68 | 12177003<br>26634 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 13 | Специализированный<br>застройщик Альфа-<br>Строй | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г.<br>муниципальный округ<br>Красносельский, ул. Садовая-<br>Спаская, д. 28, этаж 1, ком.<br>29 | 77083973<br>95 | 12177003<br>35049 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 14 | Специализированный<br>застройщик Бета            | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г.<br>муниципальный округ<br>Красносельский, ул. Садовая-<br>Спаская, д. 28, этаж 1, ком.<br>25 | 77083972<br>75 | 12177003<br>26656 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 15 | Специализированный<br>застройщик Бета-Строй      | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г.<br>муниципальный округ<br>Красносельский, ул. Садовая-<br>Спаская, д. 28, этаж 1, ком.<br>25 | 77083974<br>05 | 12177003<br>35050 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 16 | Специализированный<br>застройщик ВИП-Строй       | ООО | 107078, г. Москва, ул.<br>Садовая-Спаская, д. 28, этаж<br>7, пом. XIX, комната 29   | 77083800<br>17 | 12077002<br>00014 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 17 | "ИНТЕКО"   | АО  | 107078, г. Москва, ул.<br>Садовая-Спаская, д. 28  | 77030109<br>75 | 10277391<br>88047 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 18 | Специализированный<br>застройщик Врубеля         | ООО | 107078, г. Москва, ул.<br>Садовая-Спаская, д. 28,<br>комната 27, пом XIX, 7 этаж  | 77083730<br>27 | 12077000<br>52120 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |

|    |   |     |   |                |                   |  |
|----|---|-----|---|----------------|-------------------|--|
| 19 | Специализированный застройщик Гамма           | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 25    | 77083976<br>13 | 12177003<br>54706 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 20 | Специализированный застройщик Гамма-Строй     | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22    | 77083977<br>58 | 12177003<br>67004 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 21 | Специализированный застройщик Дельта          | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26    | 77083976<br>06 | 12177003<br>54695 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 22 | Специализированный застройщик Дельта-Строй    | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22    | 77083977<br>40 | 12177003<br>66971 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 23 | Специализированный застройщик Ильинка         | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26    | 77083972<br>50 | 12177003<br>26612 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 24 | Специализированный застройщик "Врубеля 4"     | ООО | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, ком. 8     | 77084097<br>63 | 12277006<br>17451 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 25 | Специализированный застройщик ККПД-ИНВЕСТ     | ООО | 344002, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, офис 19А, 11 этаж                    | 61680141<br>88 | 10761680<br>00952 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 26 | Специализированный застройщик Левенцовка Парк | ООО | 344002, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, комната 3Б, 11 этаж                  | 61680340<br>64 | 11061940<br>05301 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 27 | Специализированный застройщик Сергея Макеева  | АО  | 107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, комната 29 | 77032164<br>30 | 10277393<br>81141 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 28 | СТРОЙПОДРЯД                                   | АО  | 127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А, строение 6, комната 2, этаж 2                                     | 77137186<br>86 | 11077469<br>44491 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 29 | СТРОЙТЕХИНВЕСТ                                | АО  | 108820, г. Москва, ул. Тёплый стан, Строение 3, Владение 1Б   | 77245061<br>93 | 10477961<br>18336 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 30 | Стройэкспо на Фрунзенской                     | ООО | 119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30  | 77048731<br>70 | 51477460<br>16831 | Лицо принадлежит к той же группе                                     |

|    |   |     |   |                |                   |  |
|----|---|-----|---|----------------|-------------------|--|
|    |   |     |   |                |                   | лиц, к которой принадлежит Общество                                  |
| 31 | Территориальная дирекция "Нежинская"  | ООО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом XVII                                     | 50320858<br>88 | 10350064<br>56627 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 32 | Территориальная дирекция "Русаковская"  | ООО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, дом 28, комната 23, этаж 5, пом XVII                                    | 77036476<br>76 | 10777618<br>83210 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 33 | Управление капитального строительства "ИНТЕКО"                                      | ООО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 12, пом XX, 8 этаж                                       | 77056093<br>87 | 10477965<br>31848 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 34 | Управляющая компания "ККПД"   | ЗАО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28   | 77037137<br>77 | 11077460<br>19435 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 35 | Управляющая компания "ЭНЕРГОСФЕРА"  | АО  | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 25, этаж 5, пом XVII                                     | 77132841<br>64 | 10377397<br>26760 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 36 | Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства | АО  | 344006, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Ворошиловский проспект, д. 12, комната 22Б, 4 этаж          | 61630953<br>91 | 10861630<br>05884 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 37 | М-Холдинг   | ООО | 107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6     | 97153934<br>76 | 12077004<br>59691 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 38 | М-Девелопмент   | ООО | 107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6     | 97153943<br>42 | 12077004<br>91239 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 39 | Специализированный застройщик Мневники-Девелопмент                                  | ООО | 123308, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мнёвники, д. 1, стр. 11, этаж 2, ком. 2 | 77344153<br>54 | 11877467<br>42040 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 40 | Специализированный застройщик Элит-Строй  | ООО | 107078, г. Москва, вн.тер г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 23    | 77083997<br>55 | 12177005<br>25129 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 41 | ИНТЕКО ЦЕНТР  | ООО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII                                    | 77033445<br>51 | 10277397<br>54767 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

|    |  |     |  |                |                   |  |
|----|--|-----|--|----------------|-------------------|--|
| 42 | Минские Холмы                                    | ООО | 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 26, этаж 5                                  | 77083066<br>09 | 51677464<br>41946 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 43 | ИнвестПроектХолдинг                              | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16        | 77094628<br>72 | 11577466<br>18633 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 44 | Смайнэкс Инжиниринг                              | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1         | 97060051<br>73 | 12077000<br>89057 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 45 | Смайнэкс Управление Активами                     | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5                                 | 77094639<br>89 | 11577466<br>75965 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 46 | Смайнэкс   | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение II, комната 9        | 77057640<br>30 | 10677597<br>29311 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 47 | Сушевский Вал                                    | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 27        | 77094817<br>94 | 11677460<br>53342 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 48 | Специализированный застройщик Академика Королева | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26        | 97090357<br>30 | 11877467<br>82002 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 49 | Специализированный застройщик "Слободской"       | ООО | 111033, Москва г., Слободской пер., дом №б, строение 13, этаж 1, помещение I, комната 1            | 97170850<br>11 | 11977464<br>90897 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 50 | КРИОН  | АО  | 117546, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 34   | 77260622<br>96 | 10277398<br>09107 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 51 | Специализированный застройщик "Второй"           | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7(часть)  | 97060030<br>31 | 11977466<br>10082 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 52 | Брикстон   | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть) | 77055350<br>22 | 11377462<br>10579 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 53 | Смайнэкс Констракшн                              | ООО | 119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1,                                  | 77094925<br>31 | 11677464<br>68801 | Лицо принадлежит к той же группе                                     |



|    |  |     |  |                |                   |  |
|----|--|-----|--|----------------|-------------------|--|
|    |  |     | эт/пом/ком 6/1/34  |                |                   | лиц, к которой принадлежит Общество                                  |
| 54 | Смайнэкс Инвестиции                          | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5   | 97153453<br>13 | 11977462<br>96880 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 55 | Специализированный застройщик "Толмачевский" | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28  | 97153451<br>90 | 11977462<br>94350 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 56 | Служба Комфорта Смайнэкс                     | ООО | 109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2   | 97210702<br>40 | 11877468<br>64975 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 57 | Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент                 | ООО | 119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, поещение I, комната 26   | 77094535<br>32 | 11577462<br>70439 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 58 | Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"   | ООО | 115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14   | 97240112<br>75 | 12077001<br>54364 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 59 | Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"  | ЗАО | 115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7   | 77247668<br>68 | 11077469<br>13845 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 60 | Дедовский хлеб                               | ЗАО | 143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4   | 50170003<br>50 | 10250018<br>23054 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 61 | Коломенское поле                             | ООО | 142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1 | 50171183<br>38 | 11850530<br>40380 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 62 | Торговый дом "Коломенский"                   | ООО | 115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201   | 97210711<br>56 | 11877469<br>12528 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 63 | Служба Комфорта Парка Мира                   | ООО | 129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3   | 97170913<br>50 | 12077001<br>49403 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |
| 64 | Джаз. Служба комфорта Смайнэкс               | ООО | 119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25  | 97060083<br>43 | 12077003<br>23038 | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |

|    |  |     |   |                |                   |   |
|----|--|-----|---|----------------|-------------------|---|
| 65 | Хлебозавод Балашихи                              | ООО | 143912, Московская область,<br>г. Балашиха, ул.<br>Пригородная, д. 11Б, литер Н,<br>этаж 2, комната 28  | 50171245<br>18 | 12050001<br>00392 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 66 | Новослободская                                   | ООО | 127055, Москва г, Сущёвская<br>ул, дом № 27, строение 2,<br>этаж 1, помещение IV,<br>комната 3-5  | 77073517<br>68 | 11577468<br>76264 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 67 | Форвард  | ООО | 123557, Москва г,<br>Электрический пер, дом № 1,<br>строение 12, этаж 3, комната<br>307-2 (часть)   | 97060059<br>13 | 12077001<br>64264 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 68 | Фазотрон-Инвест                                  | ООО | 123557, Москва г,<br>Электрический пер, дом № 1,<br>строение 12, комната 19, этаж<br>2  | 77034300<br>17 | 11777466<br>74203 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 69 | Специализированный<br>застройщик<br>"Обыденский" | ООО | 119017, Россия, Москва г.,<br>муниципальный округ<br>Якиманка вн.тер.г.,<br>Кадашевская наб., д. 6/1/2,<br>стр. 1, помещ. II, ком. 7            | 97060136<br>18 | 12177000<br>99869 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 70 | Хамелеон. Служба<br>комфорта Смайэкс             | ООО | 109428, Россия, Москва г.,<br>муниципальный округ<br>Рязанский вн. тер.г.,<br>Рязанский пр-кт, д. 10, стр.<br>18, комната 38                    | 97211202<br>12 | 12177000<br>95227 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 71 | Чистые пруды<br>девелопмент                      | ООО | 105120, Россия, Москва г.,<br>Муниципальный округ<br>Таганский вн.г.тур.г.,<br>Наставнический пер., д. 17,<br>стр. 1, помещение. I, ком. 42     | 97090735<br>73 | 12177003<br>68071 | Лицо<br>принадлежит<br>100%<br>уставного<br>капитала<br>Общества                    |
| 72 | Базальт  | ООО | 119017, Россия, Москва г.,<br>муниципальный округ<br>Якиманка вн.тер.г.,<br>Кадашевская наб., д. 6/1/2,<br>стр. 1, помещ. II, ком. 7<br>(часть) | 77057393<br>15 | 10677467<br>56989 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 73 | Специализированный<br>застройщик "Третий"        | ООО | 119017, Россия, Москва г.,<br>муниципальный округ<br>Якиманка вн.тер.г.,<br>Кадашевская наб., д. 6/1/2,<br>стр. 1, помещ. I, ком.5 (часть)      | 97060198<br>81 | 12177005<br>50099 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 74 | Хлебный дом                                      | ООО | 196084, Санкт-Петербург г,<br>Смоленская ул, дом № 18А  | 78103568<br>19 | 11578471<br>98926 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 75 | Коломенский Торговый<br>Дом                      | ООО | 142181, Московская обл,<br>Коледино д, Подольск г.о.,<br>тер. Индустриальный Парк<br>Коледино, дом № 21,<br>строение 1, этаж 3, комната 2       | 50740758<br>67 | 12250000<br>65245 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе<br>лиц, к которой<br>принадлежит<br>Общество |
| 76 | Волжский Пекарь                                  | ОАО | 170002, Тверская обл., г.<br>Тверь, ул. Дарвина, д.5  | 69000005<br>01 | 10269005<br>16653 | Лицо<br>принадлежит к<br>той же группе  |

## Раздел 2. Перечень физических лиц

| № п/п | Фамилия, имя, отчество          |  | Гражданство | Код основания, по которому лицо входит в группу лиц                  |  |  |
|-------|---------------------------------|--|-------------|--|--|--|
| 1     | Тулупов Алексей Викторович      |  | РФ          | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 2     | Асаченков Алексей Александрович |  | РФ          | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 3     | Полетика Андрей Константинович  |  | РФ          | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 4     | Черныш Иван Владимирович        |  | РФ          | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 5     | Тищенко Илья Алексеевич         |  | РФ          | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |

|    |                                |  |    |  |  |  |
|----|--------------------------------|--|----|--|--|--|
| 6  | Герасимов Валерий Николаевич   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 7  | Шиллер Валерия Ильинична       |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 8  | Колганова Елена Владимировна   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 9  | Брызгалов Кирилл Александрович |  | РФ | Лицо является единственным исполнительным органом Общества           |  |  |
| 10 | Кириченко Николай Павлович     |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 11 | Демиралай Селим Оздин          |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 12 | Фролова Елена Александровна    |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к                              |  |  |

|    |                                 |  |    |  |  |  |
|----|---------------------------------|--|----|--|--|--|
|    |                                 |  |    | которой принадлежит Общество   |  |  |
| 13 | Каляева Екатерина Александровна |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 14 | Козлов Дмитрий Владимирович     |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 15 | Беседин Сергей Викторович       |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 16 | Тархова Надежда Владимировна    |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 17 | Стасюк Андрей Анатольевич       |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 18 | Макаришин Евгений Иванович      |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |

|    |                                 |  |    |  |  |  |
|----|---------------------------------|--|----|--|--|--|
|    |                                 |  |    | о  |  |  |
| 19 | Куркачева Маргарита Геннадьевна |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 20 | Яковлева Татьяна Борисовна      |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 21 | Александров Максим Вячеславович |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 22 | Карташов Владислав Михайлович   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 23 | Касымов Сабир Суатович          |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 24 | Коржавин Александр Геннадьевич  |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |

|    |                                |  |    |  |  |  |
|----|--------------------------------|--|----|--|--|--|
|    |                                |  |    | о  |  |  |
| 25 | Кузнецов Дмитрий Владимирович  |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 26 | Кустова Ольга Ивановна         |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 27 | Патваканов Дмитрий Георгиевич  |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 28 | Рекубрацкий Игорь Генрихович   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 29 | Реутов Григорий Николаевич     |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 30 | Фролов Станислав Александрович |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |

|    |                              |  |    |  |  |  |
|----|------------------------------|--|----|--|--|--|
|    |                              |  |    | о  |  |  |
| 31 | Штрабург Сергей Викторович   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 32 | Юдин Сергей Вячеславович     |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 33 | Яценко Дмитрий Геннадьевич   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 34 | Ильин Максим Викторович      |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 35 | Ермаков Алексей Викторович   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 36 | Павлов Евгений Александрович |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |



|    |                           |  |    |  |  |  |
|----|---------------------------|--|----|--|--|--|
|    |                           |  |    | о  |  |  |
| 37 | Самохин Олег Сергеевич    |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 38 | Самохин Роман Сергеевич   |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 39 | Мохначёв Андрей Сергеевич |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |
| 40 | Санина Светлана Сергеевна |  | РФ | Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество |  |  |

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета на основании заключенных договоров., которые предусматривают расчеты за товары, работы, услуги на условиях, соответствующих рыночным. Займы связанным сторонам предоставлены на коммерческих условиях. Сделок с генеральным директором и конечным бенефициаром не было.

| Контрагенты                        | Сальдо , тыс. руб.  | Обороты, тыс. руб. |        | Сальдо , тыс. руб.  |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|--------|---------------------|
|                                    | 2021 год, тыс. руб. | Дебет              | Кредит | 2022 год, тыс. руб. |
| ООО "Смайнэкс Управление Активами" | -73369              | 11230              | 27667  | -89806              |
| займы                              | -73210              |                    | 17446  | -90656              |
| Услуги управления                  | -2159               | 11230              | 10221  | -1150               |
| Векселя                            | 2000                |                    |        | 2000                |
| ООО "Смайнэкс Инжиниринг"          | 0                   | 770611             | 673655 | 96956               |
| Услуги технического заказчика      | 0                   | 770611             | 673655 | 96956               |
| ООО Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент"  | 0                   | 541387             | 135    | 541252              |

|   |        |         |        |        |
|---|--------|---------|--------|--------|
| Аренда помещения                        | 0      | 124     | 135    | -11    |
| Инвестирование в недвижимость по 214-ФЗ | 0      | 541263  |        | 541263 |
| Итого                                   | -73369 | 1323228 | 701457 | 548402 |

#### 4.7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, члены Правления Общества, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Список членов Правления Общества приведен в пункте 5 Общих сведений Пояснений.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 3558 тыс. руб., в предшествующем году – 10 тыс. руб., в том числе:

| Перечень вознаграждений  | Отчетный год, тыс. руб. | Предыдущий год, тыс. руб. |
|--|-------------------------|---------------------------|
| <b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>                                  | <b>3558</b>             | <b>10</b>                 |
| в том числе:   |                         |                           |
| Оплата труда   | 3039                    | 8                         |
| Отчисления во внебюджетные фонды   | 519                     | 2                         |
| Премии по итогам работы за год   |                         |                           |
| Прочие краткосрочные выплаты   |                         |                           |
| <b>2. Долгосрочные вознаграждения:</b>                                   |                         |                           |
| в том числе:   |                         |                           |
| Вознаграждения по окончании трудовой деятельности                        |                         |                           |
| Расходы по пенсионному плану с установленными взносами                   |                         |                           |
| Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами                  |                         |                           |
| Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента т.п. |                         |                           |
| Прочие долгосрочные вознаграждения                                       |                         |                           |
| <b>Итого</b>   | <b>3558</b>             | <b>10</b>                 |

#### 4.8. Обеспечения обязательств и платежей

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства, привлекая средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства участником долевого строительства размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию. Сумма полученных обеспечений обязательств и платежей по договорам долевого участия на 31.12.2022г составила 394901 тыс. руб.

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

| Вид обеспечения              | Сумма, тыс. руб. |               |               |
|------------------------------|------------------|---------------|---------------|
|                              | На 31.12.2022    | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Залог                        | 561176           | -             | -             |
| Поручительство               | 26146915         | -             | -             |
| Ипотека права аренды ЗУ и ОН | 14               | 14            | -             |
| <b>Итого</b>                 | <b>26708105</b>  | <b>14</b>     | <b>-</b>      |

#### 4.9. Условные факты хозяйственной деятельности

##### Лицензии, разрешения

Часть планируемых доходов Общества будет получена от операций, осуществляемых в соответствии с разрешением на строительство 77-107000-019949-2021 со сроком действия с 28.12.2021 г.

по 28.12.2024 г. Руководство считает, что не существует оснований, по которым, имеющиеся разрешения не будут продлены или какие-либо из них будут приостановлены или аннулированы.

### ***Условия ведения хозяйственной деятельности Общества***

Перспективы экономической стабильности в стране во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

### ***Влияние комплекс факторов экономического и иного характера.***

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации. Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

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

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подтверждена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

### ***Налогообложение***

Правоприменительная практика российского налогового, валютного и таможенного законодательства допускает различные толкования норм права и подвержено частым изменениям/пересмотрам ранее принятых позиций. При разрешении налоговых споров с налогоплательщиками налоговые органы занимают консервативную и бюджетоориентированную позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не

предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

### ***Судебные разбирательства***

Общество не является участником судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности.

### ***Охрана окружающей среды***

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

### ***Информация по сегментам***

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

### ***Прекращаемая деятельность***

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

### ***Государственная помощь***

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## **4.10. Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

## ***Рыночные риски***

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация ***инфляционного риска (риска изменения цен)*** связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

***Процентный риск*** представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

***Валютный риск*** – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

## ***Кредитные риски***

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ непоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

## ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной

оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### ***Правовые риски***

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### ***Страновые и региональные риски***

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основная деятельность осуществляется в московском регионе.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

### **Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

#### **4.11. Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

#### **4.12. События после отчетной даты**

В 2023 году наблюдается резкий существенный рост геополитической напряженности, введение или рассмотрение введения некоторыми странами новых международных экономических санкций в отношении государственного долга РФ, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство

Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Генеральный директор  
ООО "СЗ "ЧИСТЫЕ ПРУДЫ"



Брызгалов К.А.

20.03.2023 г.

