

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Петро-Альянс Аудит»

ОГРН 1027801529029, ИНН/КПП 7802184901/780201001,
194021, г.Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, д.30, оф.67,
тел. (812) 922-17-44, e-mail: auditdelo@mail.ru, www.auditdelo.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику, руководству Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Аврора»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора» (далее – ООО Специализированный застройщик «Аврора»), (ОГРН 1047839001980), 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:
 - 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 основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО Специализированный застройщик «Аврора» 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 иные 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 АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности ООО Специализированный застройщик «Аврора» 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 ООО Специализированный застройщик «Аврора», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ООО Специализированный застройщик «Аврора»;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством ООО Специализированный застройщик «Аврора», и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности ООО Специализированный застройщик «Аврора» 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 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 ООО Специализированный застройщик «Аврора» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
ООО «Петро-Альянс Аудит»,
Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение



Кошева Мария Александровна
ОРНЗ 21206040906

«27» марта 2023 г.

Аудиторская организация:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Петро-Альянс Аудит» (ООО «Петро-Альянс Аудит»),

Место нахождения: 194021, Санкт-Петербург, 2-ой Муринский пр., д.30, оф. 67,
ОРНЗ 11206026336.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 191028, Санкт-Петербург г, ул.Фурштатская, д.32, корп.литер
Н, 1/5

Коды	
0710001	
71457111	
7840011219	
41.20	
12300	16
384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора ООО "Петро-Альянс Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ИНН
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ ОГРН/
ОГРНИП

7802184901
1027801529029

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	14 650	13 630	9 840
	в том числе:				
	Земельные участки	1151	-	-	-
	Прочие объекты основных средств	1152	14 650	13 630	9 840
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	960	960	960
	в том числе:				
	Вклады в совместную деятельность	1171	960	960	960
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15 610	14 590	10 800
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 324 170	4 526 219	1 404 413
	в том числе:				
	Прочее имущество	1211	2 747	2 747	2 747
	Готовая продукция	1212	765 429	-	5 613
	Затраты застройщика по стоимости по ДДУ, инвест.договорам, с НДС отраженным на сч.19	1213	2 227 069	2 752 240	884 121
	Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта	1214	238 665	239 492	70 452
	Земельные участки	1215	1 090 260	1 531 740	441 480
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 811 044	3 650 963	1 523 476
	в том числе:				
	Переплата по налогам и сборам	1231	3 400	1 322	12 896

Задолженность по доходам полученным от участия в совместной деятельности	1232	31 429	33 538	35 502
Дебиторская задолженность по совместной деятельности	1233	764	447	124
Переплата по страховым взносам	1234	-	-	14
Проценты к получению по займам предоставленным	1235	2 534	46 946	42 429
Авансы выданные поставщикам	1236	1 611 833	775 939	151 194
Задолженность дольщиков	1237	-	2 608 850	1 153 758
Задолженность покупателей	1238	31 124	14 536	4 011
Дебиторская задолженность с прочими поставщиками и подрядчиками	1239	129 960	169 385	123 548
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	362 072	161 153	198 000
в том числе:				
Займы выданные	1241	107 072	31 153	188 000
Денежные средства на депозитных счетах	1242	255 000	130 000	10 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 734 553	45 371	1 268 187
в том числе:				
Денежные средства на расчетном счете	1251	7 715	6 596	861
Денежные средства на аккредитиве	1252	1 726 838	38 775	1 267 326
Прочие оборотные активы	1260	3 588	1 611	44
в том числе:				
Расходы будущих периодов - ДМС	1261	2 022	652	44
Расходы будущих периодов - страхование	1262	1 566	959	-
Итого по разделу II	1200	8 235 427	8 385 317	4 394 120
БАЛАНС	1600	8 251 037	8 399 907	4 404 920

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	343 280	343 280
	в том числе:				
	Переоценка земельных участков	1341	-	343 280	343 280
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 425 788	441 874	490 373
	Итого по разделу III	1300	1 575 788	935 154	983 653
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	6 622 672	3 966 428	2 256 627
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	1411	130 294	9 055	9 055
	Проценты к уплате	1412	239 883	70 253	13 370
	Долгосрочные кредиты	1413	6 252 495	3 887 120	2 234 202
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	3 389 317	1 110 814
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по передаче помещений	1451	-	3 389 317	1 110 814
	Итого по разделу IV	1400	6 622 672	7 355 745	3 367 441
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	50 890	109 008	53 826
	в том числе:				
	Задолженность по налогам и сборам	1521	-	2 707	278
	Задолженность перед персоналом организации	1522	-	-	-
	Прочая кредиторская задолженность	1523	-	-	3 949
	Задолженность поставщикам и подрядчикам	1524	30 983	83 308	49 599
	Обязательства перед дольщиками по передаче помещений	1525	-	-	-
	Задолженность покупателям	1526	19 907	22 993	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 687	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	52 577	109 008	53 826
	БАЛАНС	1700	8 251 037	8 399 907	4 404 920

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечание

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
- 2 В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
- 3 Указывается отчетная дата отчетного периода.
- 4 Указывается предшествующий год.

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F6

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710002
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	71457111
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	ИНН	7840011219
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКВЭД 2	41.20
	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
	по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 22 г. ³	За 20 21 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	1 028 833	178 671
	в том числе:			
	Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	2111	1 602	1 617
	Услуги заказчика-застройщика	2112	324 507	169 040
	Реализация жилой недвижимости	2113	702 724	8 014
	Себестоимость продаж	2120	(688 688)	(175 616)
	в том числе:			
	Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	2121	(1 236)	(964)
	Услуги заказчика-застройщика	2122	(324 507)	(169 040)
	Реализация жилой недвижимости	2123	(362 945)	(5 612)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	340 145	3 055
	Коммерческие расходы	2210	(96 239)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	243 906	3 055
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	21 501	4 530
	в том числе:			
	Проценты к получению по депозитам	2321	18 012	14
	Проценты к получению по выданным займам	2322	2 836	4 516
	Прочие доходы	2323	653	-
	Проценты к уплате	2330	(2 534)	(-)
	Прочие доходы	2340	623 871	7 500
	в том числе:			
	Исправление ошибок прошлых лет	2341	-	7 500
	Экономия при строительстве	2342	623 871	-
	Прочие расходы	2350	(11 721)	(4 056)
	в том числе:			
	Убыток от участия в совместной деятельности	2351	(2 109)	(1 964)
	Перерасход при строительстве	2352	(-)	(1 446)
	Прочие расходы	2353	(9 612)	(10)
	Исправление ошибок прошлых лет	2354	(-)	(636)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	875 023	11 029
	Налог на прибыль ⁷	2410	(233 285)	(2 708)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(233 285)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(1 104)	(6 820)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	640 634	1 501

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 20 <u>22</u> г. ³	За 20 <u>21</u> г. ⁴
	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 ⁷	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	640 634	1 501
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Антипина Г.А.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечание

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

Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала

за 2022 г.

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

Коды	0710004
	71457111
	7840011219
	41.20
	12300
	16
	384

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"

идентификационный номер налогоплательщика

вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

организационно-правовая форма / форма собственности Общества с

ограниченной ответственностью/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Код НИ/стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3100	Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	150 000	(-)	343 280	-	490 373	983 653
3210	За 2021 г. ²	-	-	-	-	1 501	1 501
3211	в том числе: чистая прибыль	x	x	x	x	1 501	1 501
3212	переоценка имущества	x	x	-	x	-	-
3213	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x	-	x	-	-
3214	дополнительный выпуск акций	-	-	-	x	x	-
3215	увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	-	-	-	x	-	x
3216		-	-	-	-	-	-

Код НИ/стат	Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
3220	Уменьшение капитала - всего:	(-)	-	(-)	(-)	(50 000)	(50 000)
	в том числе:						
3221	убыток	x	x	x	x	(-)	(-)
3222	переоценка имущества	x	x	(-)	(-)	(-)	(-)
3223	расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	(-)	(-)	(-)	(-)
3224	уменьшение номинальной стоимости акций	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3225	уменьшение количества акций	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3226	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3227	дивиденды	x	x	x	x	(50 000)	(50 000)
3230	изменение добавочного капитала	x	x	(-)	(-)	(-)	x
3240	изменение резервного капитала	x	x	x	(-)	(-)	x
3200	величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	150 000	(-)	343 280	-	441 874	935 154
	За 2022 г. ³						
3310	Увеличение капитала - всего:	-	-	-	-	983 914	983 914
	в том числе:						
3311	чистая прибыль	x	x	x	x	640 634	640 634
3312	переоценка имущества	x	x	(-)	(-)	343 280	343 280
3313	доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	x	x	(-)	(-)	(-)	(-)
3314	дополнительный выпуск акций	-	-	(-)	(-)	x	(-)
3315	увеличение номинальной стоимости акций	-	-	(-)	(-)	(-)	x
3316	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3320	уменьшение капитала - всего:	(-)	(-)	(343 280)	(-)	(-)	(343 280)
	в том числе:						
3321	убыток	x	x	x	x	(-)	(-)
3322	переоценка имущества	x	x	(343 280)	(-)	(-)	(343 280)
3323	расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	x	x	(-)	(-)	(-)	(-)
3324	уменьшение номинальной стоимости акций	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3325	уменьшение количества акций	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3326	реорганизация юридического лица	-	-	(-)	(-)	(-)	(-)
3327	дивиденды	x	x	x	x	(-)	(-)
3330	изменение добавочного капитала	x	x	(-)	(-)	(-)	x
3340	изменение резервного капитала	x	x	x	(-)	(-)	x
3300	величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	150 000	(-)	-	-	1 425 788	1 575 788

10

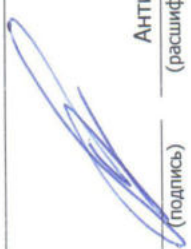
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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

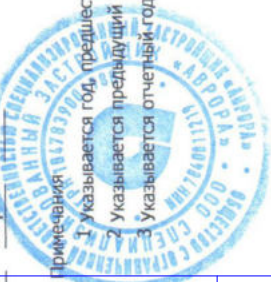
11

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	1 575 788	935 154	983 653


 Руководитель (подпись) Антипина Г.А.
 (расшифровка подписи)

24 " марта 2023 г.



Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Аврора"	Форма по ОКУД	0710005
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	71457111
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	ИНН	7840011219
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОКВЭД 2	41.20
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
	по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 20 22 г. ¹	За 20 21 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 147 802	257 521
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	684 973	31 257
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	140
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступление средств по договорам долевого участия в строительстве	4114	-	216 124
Возврат средств с депозитного вклада	4115	-	10 000
Аренда зем.участков	4116	-	-
прочие поступления	4119	462 829	-
Платежи - всего	4120	(4 483 611)	(3 857 845)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 190 707)	(3 682 537)
в связи с оплатой труда работников	4122	(42 498)	(31 571)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(3 234)
налога на прибыль организаций	4124	(235 534)	(1 627)
Внебюджетный фонд	4125	(-)	(4 707)
НДС, уплаченный в бюджет	4126	(-)	(323)
Госпошлина	4127	(-)	(971)
НДС, уплаченный поставщикам	4128	(-)	(-)
Размещение денежных средств на депозитном счете	4129	(-)	(130 000)
Земельный налог	4130	(-)	(960)
Налог на имущество	4131	(-)	(230)
Аренда офисных помещений, зем.участков	4132	(-)	(1 565)
СРО	4133	(-)	(120)
прочие платежи	4129	(14 872)	(-)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 335 809)	(3 600 324)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 20 22 г. ¹	За 20 21 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 839 359	188 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	31 100	187 987
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 743 000	13
Доход от участия в совместной деятельности	4215	-	-
прочие поступления	4219	65 259	-
Платежи - всего	4220	(7 085 572)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 500)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(207 072)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(6 868 000)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(246 213)	188 000
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 593 986	2 241 533
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 593 986	2 241 533
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 20 <u>22</u> г. ¹	За 20 <u>21</u> г. ²
Платежи - всего	4320	(322 782)	(52 025)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(5 735)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(42 600)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(322 782)	(3 690)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 271 204	2 189 508
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 689 182	(1 222 816)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	45 371	1 268 187
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 734 553	45 371
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Антипина Г.А.

(расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

1 Указывается отчетный период.

2 Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

**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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	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		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

16

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Антипина Галина
Александровна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

24 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	17 759	(4 129)	2 379	(309)	(16)	(1 066)	-	-	19 829	(5 179)
	5210	за 2021г.	13 239	(3 399)	4 520	-	-	(730)	-	-	17 759	(4 129)
Прочие объекты основных средств	5201	за 2022г.	17 759	(4 129)	2 379	(309)	(16)	(1 066)	-	-	19 829	(5 179)
	5211	за 2021г.	13 239	(3 399)	4 520	-	-	(730)	-	-	17 759	(4 129)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты признаваемые по мере готовности	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	2 224	-	(2 224)	-
	5250	за 2021г.	-	1 094 780	-	(1 094 780)	-
в том числе:							
Автомобиль - BMW X5 xDrive30d	5241	за 2022г.	-	1 917	-	(1 917)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
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	-	-	-
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	1 090 260	1 531 740	441 480
	5288	-	-	-

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель _____
 (подпись)
 Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	32 113	-	207 092	(131 173)	-	108 032	-
	5311	за 2021г.	188 960	-	80	(156 927)	-	32 113	-
в том числе:									
	5302	за 2022г.	32 113	-	207 092	(131 173)	-	108 032	-
	5312	за 2021г.	188 960	-	80	(156 927)	-	32 113	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	130 000	-	6 868 000	(6 743 000)	-	255 000	-
	5315	за 2021г.	10 000	-	130 000	(10 000)	-	130 000	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	130 000	-	6 868 000	(6 743 000)	-	255 000	-
	5316	за 2021г.	10 000	-	130 000	(10 000)	-	130 000	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	162 113	-	7 075 092	(6 874 173)	-	363 032	-
	5310	за 2021г.	198 960	-	130 080	(166 927)	-	162 113	-

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	-	-	-

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель
 Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

24 марта 2023 г.

23-

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	4 526 219	-	4 526 219	9 550 037	(9 752 086)	-	X	4 324 170	-	4 324 170		
	5420	за 2021г.	1 404 413	-	1 404 413	4 685 594	(1 563 788)	-	X	4 526 219	-	4 526 219		
в том числе:	5401	за 2022г.	2	-	2	8 439	(8 439)	-	-	2	-	2		
	5421	за 2021г.	2	-	2	2 220	(2 220)	-	-	2	-	2		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	1 128 374	(362 945)	-	-	765 429	-	765 429		
	5422	за 2021г.	5 613	-	5 613	-	(5 613)	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	2 745	-	2 745	1 550	(1 550)	-	-	2 745	-	2 745		
	5423	за 2021г.	2 745	-	2 745	-	-	-	-	2 745	-	2 745		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	1 236	(1 236)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2021г.	-	-	-	964	(964)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	129 062	(129 062)	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Земельные участки	5407	за 2022г.	1 531 740	-	1 531 740	-	(441 480)	-	-	1 090 260	-	1 090 260		
	5427	за 2021г.	441 480	-	441 480	1 090 260	-	-	1 531 740	-	1 531 740			
Затраты застройщика по строительству	5408	за 2022г.	2 752 240	-	2 752 240	7 956 870	(8 482 041)	-	-	2 227 069	-	2 227 069		
	5428	за 2021г.	884 121	-	884 121	3 423 110	(1 554 991)	-	-	2 752 240	-	2 752 240		
Затраты признаваемые по мере готовности	5409	за 2022г.	239 492	-	239 492	324 506	(325 333)	-	-	238 665	-	238 665		
	5429	за 2021г.	70 452	-	70 452	169 040	-	-	239 492	-	239 492			

24

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	-	-	-

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель

Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

24 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	Выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
								спливание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	3 650 963	-	5 630 359	-	(7 470 278)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 811 044	-	-
	5530	за 2021г.	1 523 476	-	6 696 106	-	(4 568 619)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 650 963	-	-
в том числе:	5511	за 2022г.	14 536	-	704 647	-	(688 059)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 124	-	-
	5531	за 2021г.	4 011	-	18 954	-	(8 429)	-	-	-	-	-	-	-	-	14 536	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	775 939	-	3 953 881	-	(3 117 987)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 611 833	-	-
	5532	за 2021г.	151 194	-	2 033 235	-	(1 408 490)	-	-	-	-	-	-	-	-	775 939	-	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	2 860 488	-	971 831	-	(3 664 232)	-	-	-	-	-	-	-	-	168 087	-	-
	5533	за 2021г.	1 368 271	-	4 643 917	-	(3 151 700)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 860 488	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	3 650 963	-	5 630 359	-	(7 470 278)	-	-	-	-	-	X	-	-	1 811 044	-	-
	5520	за 2021г.	1 523 476	-	6 696 106	-	(4 568 619)	-	-	-	-	-	X	-	-	3 650 963	-	-

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 долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 355 745	6 726 122	-	(7 459 195)	-	-	-	6 622 672	
	5571	за 2021г.	3 367 441	4 598 566	-	(610 262)	-	-	-	7 355 745	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	3 887 120	5 593 831	-	(3 228 456)	-	-	-	6 252 495	
	5572	за 2021г.	2 234 202	2 241 533	-	(588 615)	-	-	-	3 887 120	
займы	5553	за 2022г.	9 055	230 294	-	(109 055)	-	-	-	130 294	
	5573	за 2021г.	9 055	-	-	-	-	-	-	9 055	
прочая	5554	за 2022г.	70 253	261 338	-	(91 708)	-	-	-	239 883	
	5574	за 2021г.	13 370	78 530	-	(21 647)	-	X	X	70 253	
Обязательства перед дольщиками	5555	за 2022г.	3 389 317	640 659	-	(4 029 976)	-	-	-	-	
	5575	за 2021г.	1 110 814	2 278 503	-	-	-	X	X	3 389 317	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	109 008	3 986 257	-	(4 044 375)	-	-	-	50 890	
	5580	за 2021г.	53 826	1 971 554	-	(1 916 372)	-	-	-	109 008	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	83 308	3 301 015	-	(3 353 340)	-	-	-	30 983	
	5581	за 2021г.	49 599	1 917 555	-	(1 883 846)	-	-	-	83 308	
авансы полученные	5562	за 2022г.	22 993	672 984	-	(676 070)	-	-	-	19 907	
	5582	за 2021г.	31 007	31 007	-	(8 014)	-	-	-	22 993	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 707	12 258	-	(14 965)	-	-	-	-	
	5583	за 2021г.	278	22 992	-	(20 563)	-	-	-	2 707	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	3 949	-	-	(3 949)	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	7 464 753	10 712 379	-	(11 503 570)	-	X	X	6 673 562	
	5570	за 2021г.	3 421 267	6 570 120	-	(2 526 634)	-	X	X	7 464 753	

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	-	-	-

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель _____
 (подпись)

Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	388	525
Расходы на оплату труда	5620	33 643	5 501
Отчисления на социальные нужды	5630	5 759	894
Амортизация	5640	780	385
Прочие затраты	5650	133 444	2 917
Итого по элементам	5660	174 014	10 222
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(765 429)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	5 613
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	(591 415)	15 835

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

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель
 Антипина Галина Александровна
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

24 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	-	6 293	(4 605)	-	1 687

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

24 марта 2023 г.

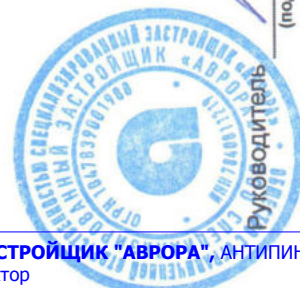
30-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	818 680	2 485 134	1 060 523
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

24 марта 2023 г.

31-

9. Государственная помощь

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

Документ подписан электронной подписью
 Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
 Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
 АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
 30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0



Руководитель
 Антипина Галина
 Александровна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

24 марта 2023 г.

32-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год**

I. Общие сведения

1. Общая информация об ООО Специализированный застройщик «Аврора»

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Почтовый адрес: 195012191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:
191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом. 1 оф. 5;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербург 27 января 2004 года, основной государственный регистрационный номер № 1047839001980, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 004047413

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7840011219**

Код причины постановки на учет (КПП): **784101001**

Уставной капитал

Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Общество) составляет 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей. Единственным участником (100% доли в уставном капитале) является физическое лицо - Антипина Галина Александровна. Конечным бенефициарным владельцем общества является — Антипина Галина Александровна.

Общество заключая кредитные договора под проектное финансирование предоставляет в обеспечение для кредитных организаций в залог долю в уставном капитале.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

2. Филиалы и обособленные подразделения

ООО Специализированный застройщик «Аврора» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество имеет обособленное подразделение - на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не имеющее отдельного баланса и расчетного счета по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Вилоское сельское поселение", ул.Коммунаров, д.190, пом.14-Н

3. Основные виды деятельности организации

Основной деятельностью организации является осуществление функций заказчика - застройщика по строительству многоквартирных жилых домов на основе Договоров Долевого Участия в строительстве, согласно закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Основными видами деятельности Общества является:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

4. Информация о численности персонала

Списочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Аврора» на 31 декабря 2022 г. составила 43 человека, на 31 декабря 2021г. 17 человек.

5. Состав членов исполнительных и контрольных органов

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии со ст. 8.1 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены в ст. 8 - 9 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор. Англипина Галина Александровна, избран Генеральным директором Общества решением

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

единственного участника Общества от 10.02.2020г. Трудовой договор от 22.02.2007 заключен с Генеральным директором.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

С 01.01.2022 Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора» применяет следующие ФСБУ:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

ФСБУ 24/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражаются с применением упрощенного порядка признания и оценки права пользования активом и обязательства по аренде по действующим договорам путем единовременного признания права пользования активом и обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток). Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: определены стоимостной порог объектов учета в качестве самостоятельных инвентарных объектов, способ начисления амортизации, порядок последующей оценки активов, закреплен порядок перехода на ФСБУ 6/2020. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Результаты корректировок списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).

Отражение последствий изменений учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществлено по альтернативному методу (упрощенно-ретроспективному), п.3 ФСБУ 6/2020. В связи с данным переходом показатели 2020, 2021 и 2022 годов не изменились.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 1/УП от 31.12.2021г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Аврора» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 03.12.2011 №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. №34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Обесценение активов

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом проведен тест на обесценение балансовой стоимости активов. В результате теста на обесценение за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, обесценение отсутствует.

6. Основа составления.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, раскрывающие данные основных показателей отчетности, если первые являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
- составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются.

В случае не раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах показателей, отражаемых в составе прочих показателей, они подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности, если при их отражении в составе прочих данные показатели превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства;

активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;

- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным включая активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов также учитываются:

Документ подписан электронной подписью
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0

37-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете; предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы. Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта. Не подлежат амортизации земельные участки.

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом.

Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года. Переоценка объектов основных средств на начало года по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

При списании оценка материалов производится по методу средней себестоимости.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (МПЗ, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ и ИД, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов. На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

9. Расходы по обычным видам деятельности

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов. Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом. Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.). Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

Учет затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) осуществляется раздельно по следующим видам деятельности:

- аренда;
- выполнение функций заказчика-застройщика, технического заказчика;
- строительство объектов,

Строительство многоквартирных жилых домов осуществляется за счет кредитных средств по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии, а денежные средства дольщиков копят на открытых по объектам Эскроу счетах.

Кроме того организация сдает в аренду нежилые помещения.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления и признается в том отчетном периоде, в котором она имела место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, т.е. по дате отгрузки продукции и дате перехода права собственности.

Учет строительства объектов основных средств ведется в целом по строительству и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него.

При определении финансового результата по строительным работам применяется метод "Доход по стоимости работ по мере их готовности".

На сч.76.15 "Расчеты с дольщиками по ДДУ" учитывается задолженность по договору долевого участия в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

На сч.86.15 "Целевое финансирование" учитывается договорная стоимость квартиры по договору долевого участия, с учетом всех дополнительных соглашений об изменении стоимости к договору в разрезе объектов, контрагентов и договоров. Учет ведется в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока);

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- > операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- > операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- > иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- > расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- > поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- > прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- > косвенные налоги.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе долгосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

14. Оценочные обязательства

Организация создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации в соответствии с п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства: по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

< на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;

< прочие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

15. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО Специализированный застройщик «Аврора» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

16. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Доходы ООО Специализированный застройщик «Аврора» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов, которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

17. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общество калькулирует полную производственную себестоимости оказанных услуг, выполненных работ, реализованной продукции без выделения управленческих и коммерческих расходов.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- расходы на благотворительность; прочие убытки.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО Специализированный застройщик «Аврора».

18. Изменения в учетной политике

1) В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

> запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение;

> определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки):

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.

> изменен порядок отражения общехозяйственных расходов при формировании себестоимости продукции (работ, услуг) и формирования стоимости незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческих расходы. Учет общехозяйственных расходов осуществляется на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов. В результате изменения способа признания общехозяйственных расходов с 2022 года по сравнению с предыдущими отчетными

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

периодами у Организации уменьшается фактическая себестоимость услуг, оказываемых застройщиком (строка «Себестоимость продаж»), увеличивается сумма управленческих расходов (строка «Управленческие расходы»), отражаемых в отчете о финансовых результатах, также предполагается уменьшение фактической себестоимости готовой продукции (жилых и нежилых помещений) полученной в результате строительства объекта.

- Определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

- Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются Организацией перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

2) В связи с изменением Организацией с 01.01.2022г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- В состав основных средств включаются земельные участки, приобретенные Организацией на праве собственности (за исключением земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи);

- В составе запасов учитываются земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

19. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2021 года» и «На 31 декабря 2020 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

В связи с изменением Организацией с 01.01.2022г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров и внесением существенных изменений в учетную политику Организации на 2022г. для сопоставимости показателей отражены корректировки начальных и сравнительных показателей на предыдущие отчетные периоды.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.				
1150	Основные средства Земельные участки	441 480	(441 480)	0
1215	Запасы Земельные участки	0	441 480	441 480
Бухгалтерский баланс на 31.12.2021г.				
1150	Основные средства Земельные участки	1 531 740	(1 531 740)	0
1215	Запасы Земельные участки	0	1 531 740	1 531 740

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2022г., на 31 декабря 2021г. Приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 19 пояснений.

20. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

21. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. I баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

22. Дебиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

23. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 150 000 млн. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

24. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2022г.	6 252 495	130 294
2021г.	3 887 120	9 055

Общая сумма кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2022г.	3 228 456	109 055
2021г.	588 615	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

В 2022г. предоставленные займы другим юридическим лицам были погашены, в том числе и проценты начисленные по ним. Был выдан новый займ стороной организации.

Также выданы авансы поставщикам на развитие социальной инфраструктуру, инженерной инфраструктуры и строительство нового жилого комплекса. Первый из которых ввод в эксплуатацию, получит в 2023г.

В 2022 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

Дополнительные затраты по кредитам включаются в том отчетном периоде, в котором они были произведены с отнесением их в состав операционных расходов.

Затраты по полученным кредитам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным кредитным договорам, в бухгалтерском учете являются расходами.

В 2022 году были получены кредиты Обществом от ПАО Сбербанк по проектному финансированию в размере 6 252 495 тыс.руб., начислены проценты по данным договорам в размере 239 883 тыс.руб.

В раздел долгосрочных обязательств также входят Обязательства перед дольщиками по передаче помещений, что в сумме составило на 31.12.2022г. – 1 042 495 тыс.руб.

Займы долгосрочные

В 2022 году ООО Специализированный застройщик «Аврора» предоставила займ другим организациям в размере 107 072 тыс.руб.

Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб. Согласно договору простого товарищества ведение общих дел и бухгалтерского учета поручено ООО Специализированный застройщик «Аврора». В виду возникших обстоятельств Общество ведет бухгалтерский учет хозяйственной деятельности товарищей на отдельном балансе и в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" /(ПБУ 20/03), утвержденного Приказом Минфина РФ от 24.11.2003г. №105н. Для расчетов между Обществом и простым товариществом используется счет 79 "Внутрихозяйственные расчеты", субсчет "Расчеты по договору простого товарищества", так как простое товарищество рассматривается как обособленное подразделение на отдельном балансе. В бухгалтерском балансе сальдовые остатки по данным операциям не подлежат отражению. Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб.

26. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах

Краткосрочные финансовые вложения

Общество осуществило финансовое вложение на 1 981 838 тыс.руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Обороты в течение 2022 года состоят из вкладов на депозит.

Банк	Сумма депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сумма погашенных депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сальдо на 31.12.2022 года, тыс.руб.
АО СМП, Дом РФ	6 998 000	6 743 000	255 000

Долгосрочных финансовых вложений (инвестиции в зависимые и прочие общества) в 2022 году в ООО Специализированный застройщик «Аврора» не осуществлялось.

Дочерних обществ ООО Специализированный застройщик «Аврора» не имеет.

В 2022 году организация осуществляла следующие виды деятельности:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара

Реализация (без учета НДС) за 2022 год составила 1 028 833 тыс. руб., за 2021 год 178 671 тыс. руб. Выручка увеличена за счет того, что два строительных объекта были введены в эксплуатацию и переданы жильцам. А так же была реализована часть готовой продукции (виде квартир).

В составе выручки предприятия отражены доходы (в тыс.руб):

Наименование показателя	2022	2021
Выручка от основных видов деятельности	1 028 833	178 671
<i>в том числе:</i>		
Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	1 602	1 617
Услуги заказчика-застройщика	324 507	169 040
Реализация жилой недвижимости	702 724	8 014

Себестоимость составила (в тыс.руб):

Вид деятельности	2022	2021
Всего	688 688	175 616
<i>в том числе:</i>		
	1 236	964

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду		
Услуги заказчика-застройщика	324 507	169 040
Услуги заказчика-застройщика	362 945	5 612

Сведения об управленческих расходах

Наименование показателя	2022	2021
Управленческие расходы	0	0

Сведения о коммерческих расходах

Наименование показателя	2022	2021
Коммерческие расходы	96 239	0

Что составило по итогу года Прибыль до налогообложения в размере 875 023 тыс.руб.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Капитальные вложения, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Вложения во внеоборотные активы, всего:	14 650	13 630
Основные средства	14 650	13 630
Прочие объекты основных средств	14 650	13 630
Финансовые вложения : вклады в совместную деятельность	960	960
ИТОГО:	15 610	14 590

Из состава основных средств были выведены земельные участки, на которых были возведены многоэтажные жилые дома и переданы собственникам в 2022г. А также организации приобрела основное средство автомобиль.

Оборотные активы, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Запасы, всего:	4 324 170	4 526 219
Прочее имущество	2 747	2 747

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Готовая продукция	765 429	0
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19	2 227 069	2 752 240
Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта	238 665	239 492
Земельные участки	1 090 260	1 531 740
ИТОГО:	4 324 170	4 526 219

В связи с окончанием строительства многоквартирных жилых домов, после ввода в эксплуатацию, не реализованные квартиры, были оприходованы в Запасы (готовая продукция), а также в связи с применением ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения - Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19 и Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта. Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» Задолженность дольщиков и обязательства перед дольщиками в бухгалтерской отчетности показаны свернуто. Сумма обязательств на 31.12.2022г. составляет 1 042 495 тыс.руб. Денежные средства поступившие по заключенным договорам ДДУ по эскроу счетам, отражаются на забалансовом счете 008.15, что составило на 31.12.2022г. 818 679 тыс.руб.

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность:	1 811 044	3 650 963
В том числе:	3 400	1 322
Переплата по налогам и сборам		
Задолженность по доходам полученным от участия в совместную деятельность	31 429	33 538
Проценты к получению по займам предоставленным	2 534	46 946
Авансы выданные поставщикам	1 611 833	775 939
Прочее	161 848	184 368
ИТОГО:	2 853 539	3 650 963

Капитал и резервы, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставной капитал	150 000	150 000
Переоценка земельных участков	0	343 280
Нераспределенная прибыль	1 425 788	441 874
ИТОГО:	1 575 788	935 154

При выбытии земельных участков из состава основных средств, переоценка земельных участков в размере 343 280 тыс.руб., была включена в состав нераспределенной прибыли, что увеличило прибыль.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год**Сведения о судебных делах**

По состоянию на 31.12.2021г. Общество являлось ответчиком в судебном разбирательстве по Делу № А56-85513/2021 от 20.09.2021 г. Истцом по данному делу являлся АО «Космополит» (ИНН 7816694490). Предмет иска о признании сделки не действительной по Договору аренды земельного участка от 08.10.2019г. Сумма заявленная в исковом требовании не существенна для бухгалтерской годовой отчетности. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 03.03.2022г. признал недействительным договор аренды земельного участка от 08.10.2019г. 31.05.2022г. Тринадцатым арбитражным апелляционным судом было утверждено мировое соглашение в предложенной сторонами редакции.

Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Непрерывность деятельности**Сведения о чистых активах общества**

Наименование показателя	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Чистые активы	1 575 788	935 154	983 653

В 2022г. единственный участник Общества не принимал решение о распределении полученной чистой прибыли по итогам деятельности за 2021-2022г.

Общество не предполагает прекращения деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

В связи с объявлением пандемии коронавируса (COVID-19), многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка.

Руководство Организации, оценивает влияние событий, связанных с объявленной пандемией коронавируса (COVID-19) на деятельность организации как временное и не влияющее на ее функционирование. Указанные события не влияют на бухгалтерскую отчетность за 2022г., соответствующая корректировка или дополнительное раскрытие информации не требуется. Сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность отсутствуют.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Деятельность организации не подпадает под деятельность отраслей, признанных пострадавшими от ситуации с короновирусной инфекцией и данная ситуация не будет иметь какого-либо существенного влияния на финансовые результаты и финансовую деятельность общества по итогам финансового года.

Последствия событий, связанных с введением в отношении Российской Федерации международных санкций.

Руководство Общества, оценивает влияние введенных в 2022 году в отношении Российской Федерации международных санкций на деятельность организации как временное и не влияющее на ее функционирование. Данная ситуация не влияет на систему внутреннего контроля Общества, на процесс подготовки бухгалтерской отчетности за 2022 год. Условия санкций не повлияли на оценку рисков искажения бухгалтерской отчетности.

События или условия, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжить непрерывно свою деятельность отсутствуют. Влияние условий санкций на способность Общества продолжить свою деятельность непрерывно в будущем, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты отсутствуют.

Воздействие событий, связанных с введением санкций, не существенно влияют на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества. Какие-либо события после отчетной даты, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют.

Операции со связанными сторонами в 2022г.

Связанными сторонами являются:

Наименование	ИНН связанного лица по руководителю/учредителю	Операции в 2020 году / номера договоров
ТСЖ "Престиж"	ИНН 780719213350 - участник	Нет
ООО "Тренд-А"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

ООО "Новый Дом"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет
ООО "Милки"	ИНН 780719213350 - участник (79% УК)	Нет
ООО "ДСК города Кириши"	ИНН 7816178859 - участник 100%	Нет
ООО Специализированный застройщик "Лиговский канал"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (97% УК)	<p>Договор б/н от 01.07.2016г. (кв.576 аренда)</p> <p>Договор б/н от 09.01.2018г.</p> <p>Договор №4-НГ от 09.01.2018г. (агентский)</p> <p>Договор №5-НГ от 09.01.2018г. (агентский)</p> <p>Договор б/н от 01.10.2021 (4918) (ЗУ №33)</p> <p>ДКП ТС от 18.11.2022г.</p> <p>ТЗ-1 от 01.12.2022г.</p>

Инвестиций и финансовых вложений (инвестиций в дочерние, зависимые и прочие общества) не осуществлялось.

Вознаграждения управленческому персоналу

В состав управленческого персонала входят:

- Генеральный директор – Антипина Галина Александровна

Сумма выплат управленческому персоналу за 2022 год составила 6 331 тыс. руб., удержан НДФЛ 895 тыс. руб., начислены страховые взносы 1 222 тыс. руб.

Сумма выплат управленческому персоналу за 2021 год составила 5 539 тыс. руб., удержан НДФЛ 728 тыс. руб., начислены страховые взносы 879 тыс. руб.

Выплат в негосударственный ПФ в пользу основного управленческого персонала не было.

С уважением,

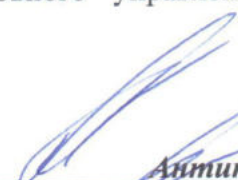
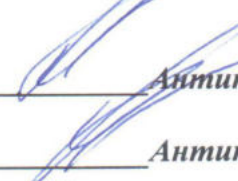
Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик "Аврора"

Главный бухгалтер

ООО Специализированный застройщик "Аврора"




Антипина Г.А.

Антипина Г.А.

24 марта 2023г.



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью 59994749647 (вд.кз) листом

Генеральный директор _____

Кошова М.А.



Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Аврора»
191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская,
д.32, литерН, пом/офис 1/5
ИНН 7840011219 ОГРН 104 783 900 1980

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год**

I. Общие сведения

1. Общая информация об ООО Специализированный застройщик «Аврора»

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Место нахождения: 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом.1 оф.5;

Почтовый адрес: 195012191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом.1 оф.5;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:
191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литер Н, пом.1 оф.5;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «Аврора» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по г. Санкт-Петербург 27 января 2004 года, основной государственный регистрационный номер №1047839001980, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 004047413

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7840011219**

Код причины постановки на учет (КПП): **784101001**

Уставной капитал

Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Общество) составляет 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей. Единственным участником (100% доли в уставном капитале) является физическое лицо - Антипина Галина Александровна. Конечным бенефициарным владельцем общества является — Антипина Галина Александровна.

Общество заключая кредитные договора под проектное финансирование предоставляет в обеспечение для кредитных организаций в залог долю в уставном капитале.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

2. Филиалы и обособленные подразделения

ООО Специализированный застройщик «Аврора» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество имеет обособленное подразделение - на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, не имеющее отдельного баланса и расчетного счета по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Вилозское сельское поселение", ул.Коммунаров, д.190, пом.14-Н

3. Основные виды деятельности организации

Основной деятельностью организации является осуществление функций заказчика - застройщика по строительству многоквартирных жилых домов на основе Договоров Долевого Участия в строительстве, согласно закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Основными видами деятельности Общества является:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ

4. Информация о численности персонала

Списочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Аврора» на 31 декабря 2022 г. составила 43 человека, на 31 декабря 2021г. 17 человек.

5. Состав членов исполнительных и контрольных органов

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

В соответствии со ст. 8.1 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров, определены в ст. 8 - 9 Устава ООО Специализированный застройщик «Аврора».

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет Генеральный директор.

Анטיפина Галина Александровна избран Генеральным директором ООО Специализированный застройщик «Аврора», АНТИПИНА ГАЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

единственного участника Общества от 10.02.2020г. Трудовой договор от 22.02.2007 заключен с Генеральным директором.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

С 01.01.2022 Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аврора» применяет следующие ФСБУ:

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

ФСБУ 24/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отражаются с применением упрощенного порядка признания и оценки права пользования активом и обязательства по аренде по действующим договорам путем единовременного признания права пользования активом и обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток). Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

В связи с обязательным применением с 01.01.2022 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, в учетную политику Общества на 2022 год внесены следующие изменения: определены стоимостной порог объектов учета в качестве самостоятельных инвентарных объектов, способ начисления амортизации, порядок последующей оценки активов, закреплен порядок перехода на ФСБУ 6/2020. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Результаты корректировок списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).

Отражение последствий изменений учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществлено по альтернативному методу (упрощенно-ретроспективному), п.3 ФСБУ 6/2020. В связи с данным переходом показатели 2020, 2021 и 2022 годов не изменились.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО Специализированный застройщик «Аврора» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 1/УП от 31.12.2021г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете. Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «Аврора» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 03.12.2011 №402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. №34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Обесценение активов

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом проведен тест на обесценение балансовой стоимости активов. В результате теста на обесценение за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, обесценение отсутствует.

6. Основа составления.

Общество отражает в бухгалтерской отчетности отдельные ее показатели, раскрывающие данные основных показателей отчетности, если первые являются существенными для принятия экономических решений заинтересованными пользователями. К существенным относятся показатели, которые:

- по характеру или конкретным обстоятельствам их возникновения могут повлиять на принятие экономического решения;
- составляют пять и более процентов от общей суммы соответствующего показателя отчетности, данные которого раскрываются.

В случае не раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах показателей, отражаемых в составе прочих показателей, они подлежат раскрытию в пояснениях к бухгалтерской отчетности, если при их отражении в составе прочих данные показатели превышают 10 процентов от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства;

активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;

- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

Активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным включая активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Организация ведет учет данных предметов после передачи в эксплуатацию до их списания (ликвидации) в указанной оценке на соответствующем забалансовом счете; предметы специальной и форменной одежды вне зависимости от их стоимости и срока службы. Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта. Не подлежат амортизации земельные участки.

Начисление амортизации по основным средствам осуществляется линейным способом.

Малоценные объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 руб.

Инвентаризация основных средств проводится один раз в три года. Переоценка объектов основных средств на начало года по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

При списании оценка материалов производится по методу средней себестоимости.

В составе запасов также отражается формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Запасы (МПЗ, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ и ИД, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов. На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

9. Расходы по обычным видам деятельности

В Обществе бухгалтерский учет расходов по выпуску продукции, выполнению работ и оказанию услуг ведется по видам деятельности в разрезе мест возникновения затрат и статей затрат.

В бухгалтерском учете расходы, связанные с производством и продажей продукции, выполнением работ и оказанием услуг, формируются по видам деятельности в размере фактических затрат на производство продукции работ, услуг без учета управленческих расходов. Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческие расходы. Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом. Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием услуг застройщика (технического заказчика, генподрядчика) и обеспечения процесса строительства собственными силами, включаются в стоимость расходов связанных с оказанием услуг и распределяются между объектами учета (объект строительства, ЖК, корпус ЖК, очередь ЖК и т.д.). Расходы на продажу товаров и готовой продукции списываются ежемесячно в себестоимость продаж.

Учет затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) осуществляется отдельно по следующим видам деятельности:

- аренда;
- выполнение функций заказчика-застройщика, технического заказчика;
- строительство объектов,

Строительство многоквартирных жилых домов осуществляется за счет кредитных средств по Договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии, а денежные средства дольщиков копятся на открытых по объектам Эскроу счетах.

Кроме того организация сдает в аренду нежилые помещения.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления и признается в том отчетном периоде, в котором она имела место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, т.е. по дате отгрузки продукции и дате перехода права собственности.

Учет строительства объектов основных средств ведется в целом по строительству и по отдельным объектам (зданию, сооружению и др.), входящим в него.

При определении финансового результата по строительным работам применяется метод "Доход по стоимости работ по мере их готовности".

На сч.76.15 "Расчеты с дольщиками по ДДУ" учитывается задолженность по договору долевого участия в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

На сч.86.15 "Целевое финансирование" учитывается договорная стоимость квартиры по договору долевого участия, с учетом всех дополнительных соглашений об изменении стоимости к договору в разрезе объектов, контрагентов и договоров. Учет ведется в разрезе объектов, контрагентов и договоров.

10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев, дата исполнения обязательств перед дольщиком определяется исходя из даты, указанной в разрешении на строительство объекта.

11. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока);

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- > операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- > операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);
- > иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- > расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- > поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- > прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- > косвенные налоги.

12. Уставный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров, раскрывается в строке «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе долгосрочных.

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов (комплексы апартаментов, многоярусные автостоянки, бизнес и торговые центры и т.д.) сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;
- земельные участки, приобретаемые для дальнейшей их перепродажи.

Сумма процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость нескольких инвестиционных активов, распределяется между инвестиционными активами пропорционально сумме займов (кредитов), использованных на создание каждого инвестиционного актива.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

14. Оценочные обязательства

Организация создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации в соответствии с п. 3 ПБУ 21/2008, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства: по предстоящей оплате отпускных работникам Общества;

< на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям;

< прочие оценочные обязательства.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется ежемесячно исходя из произведения расходов на оплату труда и ежемесячного процента отчислений в резерв. Ежемесячный процент отчислений в резерв на отпуска рассчитывается Обществом в начале отчетного года исходя из предполагаемой годовой суммы расходов на оплату отпусков и предполагаемой годовой суммы расходов на оплату труда (с учетом страховых взносов). В конце отчетного года начисленная сумма оценочного обязательства на отпуска корректируется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков на конец года и среднедневной заработной платы.

Сумма обязательства на ожидаемые и предвидимые расходы в отношении объекта недвижимости после передачи помещений в этом объекте приобретателям, определяется на основании сметы отложенных работ, в которой указывается перечень работ и ожидаемая их стоимость. Оценочное обязательство формируется на день, предшествующий дате разрешения на ввод в эксплуатацию государственного архитектурного строительного надзора (ГАСН). Аналитический учет оценочного обязательства по предстоящим работам ведется в разрезе каждого объекта строительства.

15. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Информация о постоянных и временных разницах формируется на основании первичных учетных документов. Определение величины текущего налога на прибыль в бухгалтерском учете осуществляется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль, постоянных налоговых доходов и расходов, отложенных налоговых активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного налогового периода.

Сумма отложенного налога на прибыль формируется исходя из совокупности изменения остатков отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отчетного периода.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО Специализированный застройщик «Аврора» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на суммы постоянных налоговых активов и обязательств, а также отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

16. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определялась по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Доходы ООО Специализированный застройщик «Аврора» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Выручка от реализации объектов недвижимого имущества признается Организацией в бухгалтерском учете по дате передачи объекта (дате подписания акта приемки-передачи объекта либо иного аналогичного документа) независимо от даты регистрации права собственности покупателя на приобретаемый объект.

Выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам признается на отчетную дату способом «по мере готовности» исходя из степени завершенности услуг застройщика по строительству объекта.

Степень завершенности оказываемых услуг по строительству объекта определяется как соотношение фактически понесенных застройщиком расходов по оказанию услуги на отчетную дату к сумме фактически понесенных расходов на отчетную дату и суммы предполагаемых расходов, которые понесет Общество до окончания строительства объекта и предполагаемой сумме вознаграждения, которую получит застройщик от строительства объекта (определяемой как разница между суммой целевых взносов, которые получит застройщик от дольщиков и инвесторов и расходами на строительство объект). Накопленная в процессе строительства непредъявленная выручка в виде вознаграждения от оказания Организацией услуг застройщика отражается в бухгалтерском балансе по строке «Прочие оборотные активы».

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты к получению;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- штрафы, пени, неустойки;
- прочие поступления.

17. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общество калькулирует полную производственную себестоимости оказанных услуг, выполненных работ, реализованной продукции без выделения управленческих и коммерческих расходов.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. Прочие расходы, в основном, включают:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

- расходы на благотворительность; прочие убытки.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора ООО Специализированный застройщик «Аврора».

18. Изменения в учетной политике

1) В связи с вступлением в силу с 01.01.2021г. норм ФСБУ 5/2019 «Запасы» в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

> запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение;

> определен порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки):

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости.

> изменен порядок отражения общехозяйственных расходов при формировании себестоимости продукции (работ, услуг) и формирования стоимости незавершенного производства.

К общехозяйственным расходам относятся хозяйственные и управленческих расходы. Учет общехозяйственных расходов осуществляется на счете 25 «Общепроизводственные расходы».

Хозяйственные расходы, непосредственно связанные с оказанием (работ) услуг, ежемесячно списываются в себестоимость работ, услуг (относятся непосредственно в дебет счета 20).

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи».

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета управленческих расходов. В результате изменения способа признания

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

периодами у Организации уменьшается фактическая себестоимость услуг, оказываемых застройщиком (строка «Себестоимость продаж»), увеличивается сумма управленческих расходов (строка «Управленческие расходы»), отражаемых в отчете о финансовых результатах, также предполагается уменьшение фактической себестоимости готовой продукции (жилых и нежилых помещений) полученной в результате строительства объекта.

- Определен порядок расчета чистой стоимости продажи запасов. Уточнен порядок формирования резерва под обесценение запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

- Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются Организацией перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 «Запасы», без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

2) В связи с изменением Организацией с 01.01.2022г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в учетную политику Организации на 2022 год были внесены следующие изменения:

- В состав основных средств включаются земельные участки, приобретенные Организацией на праве собственности (за исключением земельных участков, предназначенных для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров, а также приобретаемых для дальнейшей перепродажи);

- В составе запасов учитываются земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДДУ и инвестиционных договоров.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

19. Корректировка показателей прошлых отчетных периодов

Отдельные показатели графы «На 31 декабря 2021 года» и «На 31 декабря 2020 года» бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. сформированы с учетом корректировок в связи со следующими обстоятельствами:

В связи с изменением Организацией с 01.01.2022г. подхода при отражении в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности земельных участков, приобретаемых для осуществления на них строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов в рамках, заключенных Обществом договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров и внесением существенных изменений в учетную политику Организации на 2022г. для сопоставимости показателей отражены корректировки начальных и сравнительных показателей на предыдущие отчетные периоды.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Бухгалтерский баланс на 31.12.2020г.				
1150	Основные средства Земельные участки	441 480	(441 480)	0
1215	Запасы Земельные участки	0	441 480	441 480
Бухгалтерский баланс на 31.12.2021г.				
1150	Основные средства Земельные участки	1 531 740	(1 531 740)	0
1215	Запасы Земельные участки	0	1 531 740	1 531 740

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

III. Раскрытие существенных показателей

Показатели на 31 декабря 2022г., на 31 декабря 2021г. Приведены с учетом корректировок, раскрытых в разделе II в пункте 19 пояснений.

20. Основные средства

Информация по разделу «Основные средства» дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незавершенные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

21. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются как оборотный актив и отражаются в разд. I баланса по строке «Запасы».

В строке «Запасы» затраты застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках, заключенных ДДУ и инвестиционных договоров классифицируются на долгосрочные и краткосрочные исходя из сроков, указанных в разрешении на строительство.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

22. Дебиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Информация по разделу «Дебиторская задолженность» дополняется таблицами 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии дебиторской задолженности в таблице 5.1 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

23. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. уставный капитал Общества составляет 150 000 млн. руб. полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

24. Долгосрочные обязательства

Информация по разделу «Долгосрочные обязательства» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии долгосрочных обязательств в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

25. Кредиты и займы

Информация по разделу «Кредиты и займы» дополняется таблицей 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Информация о поступлении и выбытии кредитов и займов в таблице 5.3 пояснений отражена с учетом задолженности, поступившей и выбывшей в отчетном периоде.

Общая сумма кредитов и займов, полученных составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2022г.	6 252 495	130 294
2021г.	3 887 120	9 055

Общая сумма кредитов и займов погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

Тыс.руб.

Период	Кредиты	Займы
2022г.	3 228 456	109 055
2021г.	588 615	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

В 2022г. предоставленные займы другим юридическим лицам были погашены, в том числе и проценты начисленные по ним. Был выдан новый займ стороной организации.

Также выданы авансы поставщикам на развитие социальной инфраструктуру, инженерной инфраструктуру и строительство нового жилого комплекса. Первый из которых ввод в эксплуатацию, получит в 2023г.

В 2022 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобрелись.

Дополнительные затраты по кредитам включаются в том отчетном периоде, в котором они были произведены с отнесением их в состав операционных расходов.

Затраты по полученным кредитам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным кредитным договорам, в бухгалтерском учете являются расходами.

В 2022 году были получены кредиты Обществом от ПАО Сбербанк по проектному финансированию в размере 6 252 495 тыс.руб., начислены проценты по данным договорам в размере 239 883 тыс.руб.

В раздел долгосрочных обязательств также входят Обязательства перед дольщиками по передаче помещений, что в сумме составило на 31.12.2022г. – 1 042 495 тыс.руб.

Займы долгосрочные

В 2022 году ООО Специализированный застройщик «Аврора» предоставила займ другим организациям в размере 107 072 тыс.руб.

Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб. Согласно договору простого товарищества ведение общих дел и бухгалтерского учета поручено ООО Специализированный застройщик «Аврора». В виду возникших обстоятельств Общество ведет бухгалтерский учет хозяйственной деятельности товарищей на отдельном балансе и в соответствии с нормами Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" /(ПБУ 20/03), утвержденного Приказом Минфина РФ от 24.11.2003г. №105н. Для расчетов между Обществом и простым товариществом используется счет 79 "Внутрихозяйственные расчеты", субсчет "Расчеты по договору простого товарищества", так как простое товарищество рассматривается как обособленное подразделение на отдельном балансе. В бухгалтерском балансе сальдовые остатки по данным операциям не подлежат отражению. Вклады по договорам простого товарищества ООО Специализированный застройщик «Аврора» составляет 960 тыс.руб.

26. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах

Краткосрочные финансовые вложения

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Обороты в течение 2022 года состоят из вкладов на депозит.

Банк	Сумма депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сумма погашенных депозитарных вкладов, тыс.руб.	Сальдо на 31.12.2022 года, тыс.руб.
АО СМП, Дом РФ	6 998 000	6 743 000	255 000

Долгосрочных финансовых вложений (инвестиции в зависимые и прочие общества) в 2022 году в ООО Специализированный застройщик «Аврора» не осуществлялось.

Дочерних обществ ООО Специализированный застройщик «Аврора» не имеет.

В 2022 году организация осуществляла следующие виды деятельности:

- выполнение функций заказчика-застройщика на объекте строительства
- выполнение функций технического заказчика
- сдача имущества в аренду
- реализация товара

Реализация (без учета НДС) за 2022 год составила 1 028 833 тыс. руб., за 2021 год 178 671 тыс. руб. Выручка увеличена за счет того, что два строительных объекта были введены в эксплуатацию и переданы жильцам. А так же была реализована часть готовой продукции (виде квартир).

В составе выручки предприятия отражены доходы (в тыс.руб):

Наименование показателя	2022	2021
Выручка от основных видов деятельности	1 028 833	178 671
<i>в том числе:</i>		
Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду	1 602	1 617
Услуги заказчика-застройщика	324 507	169 040
Реализация жилой недвижимости	702 724	8 014

Себестоимость составила (в тыс.руб):

Вид деятельности	2022	2021
Всего	688 688	175 616
<i>в том числе:</i>		
	1 236	964



Общество с ограниченной ответственностью
 Специализированный застройщик «Аврора»
 191028, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская,
 д.32, литерН, пом/офис 1/5
 ИНН 7840011219 ОГРН 104 783 900 1980

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Предоставление зданий, помещений, зем.участков в аренду		
Услуги заказчика-застройщика	324 507	169 040
Услуги заказчика-застройщика	362 945	5 612

Сведения об управленческих расходах

Наименование показателя	2022	2021
Управленческие расходы	0	0

Сведения о коммерческих расходах

Наименование показателя	2022	2021
Коммерческие расходы	96 239	0

Что составило по итогу года Прибыль до налогообложения в размере 875 023 тыс.руб.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

Капитальные вложения, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Вложения во внеоборотные активы, всего:	14 650	13 630
Основные средства	14 650	13 630
Прочие объекты основных средств	14 650	13 630
Финансовые вложения : вклады в совместную деятельность	960	960
ИТОГО:	15 610	14 590

Из состава основных средств были выведены земельные участки, на которых были возведены многоквартирные жилые дома и переданы собственникам в 2022г. А также организации приобрела основное средство автомобиль.

Оборотные активы, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Запасы, всего:	4 324 170	4 526 219
Прочее имущество	2 747	2 747

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Готовая продукция	765 429	0
Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19	2 227 069	2 752 240
Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта	238 665	239 492
Земельные участки	1 090 260	1 531 740
ИТОГО:	4 324 170	4 526 219

В связи с окончанием строительства многоквартирных жилых домов, после ввода в эксплуатацию, не реализованные квартиры, были оприходованы в Запасы (готовая продукция), а также в связи с применением ФСБУ 26/2020 Капитальные вложения - Затраты застройщика по строительству по ДДУ, с НДС отраженным на счете 19 и Затраты заказчика, признаваемые по мере готовности объекта. Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» Задолженность дольщиков и обязательства перед дольщиками в бухгалтерской отчетности показаны свернуто. Сумма обязательств на 31.12.2022г. составляет 1 042 495 тыс.руб. Денежные средства поступившие по заключенным договорам ДДУ по эскроу счетам, отражаются на забалансовом счете 008.15, что составило на 31.12.2022г. 818 679 тыс.руб.

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность:	1 811 044	3 650 963
В том числе:	3 400	1 322
Переплата по налогам и сборам		
Задолженность по доходам полученным от участия в совместную деятельность	31 429	33 538
Проценты к получению по займам предоставленным	2 534	46 946
Авансы выданные поставщикам	1 611 833	775 939
Прочее	161 848	184 368
ИТОГО:	2 853 539	3 650 963

Капитал и резервы, тыс.руб.:

	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Уставной капитал	150 000	150 000
Переоценка земельных участков	0	343 280
Нераспределенная прибыль	1 425 788	441 874
ИТОГО:	1 575 788	935 154

При выбытии земельных участков из состава основных средств, переоценка земельных участков в размере 343 280 тыс.руб., была включена в состав нераспределенной прибыли, что увеличило прибыль.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Сведения о судебных делах

По состоянию на 31.12.2021г. Общество являлось ответчиком в судебном разбирательстве по Делу № А56-85513/2021 от 20.09.2021 г. Истцом по данному делу являлся АО «Космополит» (ИНН 7816694490). Предмет иска о признании сделки не действительной по Договору аренды земельного участка от 08.10.2019г. Сумма заявленная в исковом требовании не существенна для бухгалтерской годовой отчетности. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 03.03.2022г. признал недействительным договор аренды земельного участка от 08.10.2019г. 31.05.2022г. Тринадцатым арбитражным апелляционным судом было утверждено мировое соглашение в предложенной сторонами редакции.

Информация о событиях после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества в период между отчетной датой и датой подписания отчетности, отсутствуют.

Непрерывность деятельности

Сведения о чистых активах общества

Наименование показателя	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	на 31.12.2020 г.
Чистые активы	1 575 788	935 154	983 653

В 2022г. единственный участник Общества не принимал решение о распределении полученной чистой прибыли по итогам деятельности за 2021-2022г.

Общество не предполагает прекращения деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

В связи с объявлением пандемии коронавируса (COVID-19), многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка.

Руководство Организации, оценивает влияние событий, связанных с объявленной пандемией коронавируса (COVID-19) на деятельность организации как временное и не влияющее на ее функционирование. Указанные события не влияют на бухгалтерскую отчетность за 20221 г., соответствующая корректировка или дополнительное раскрытие информации не требуется. Сомнения в способности организации продолжать

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

Деятельность организации не подпадает под деятельность отраслей, признанных пострадавшими от ситуации с короновирусной инфекцией и данная ситуация не будет иметь какого-либо существенного влияния на финансовые результаты и финансовую деятельность общества по итогам финансового года.

Последствия событий, связанных с введением в отношении Российской Федерации международных санкций.

Руководство Общества, оценивает влияние введенных в 2022 году в отношении Российской Федерации международных санкций на деятельность организации как временное и не влияющее на ее функционирование. Данная ситуация не влияет на систему внутреннего контроля Общества, на процесс подготовки бухгалтерской отчетности за 2022 год. Условия санкций не повлияли на оценку рисков искажения бухгалтерской отчетности.

События или условия, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжить непрерывно свою деятельность отсутствуют. Влияние условий санкций на способность Общества продолжить свою деятельность непрерывно в будущем, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты отсутствуют.

Воздействие событий, связанных с введением санкций, не существенно влияют на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества. Какие-либо события после отчетной даты, связанные с введением санкций в отношении Российской Федерации, которые требуют корректировки или раскрытия информации в бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют.

Операции со связанными сторонами в 2022г.

Связанными сторонами являются:

Наименование	ИНН связанного лица по руководителю/учредителю	Операции в 2020 году / номера договоров
ТСЖ "Престиж"	ИНН 780719213350 - участник	Нет
ООО "Тренд-А"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Аврора» за 2022 год

ООО "Новый Дом"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (100%)	Нет
ООО "Милки"	ИНН 780719213350 - участник (79% УК)	Нет
ООО "ДСК города Кириши"	ИНН 7816178859 - участник 100%	Нет
ООО Специализированный застройщик "Лиговский канал"	ИНН 780719213350 - Генеральный директор, участник (97% УК)	Договор б/н от 01.07.2016г. (кв.576 аренда) Договор б/н от 09.01.2018г. Договор №4-НГ от 09.01.2018г. (агентский) Договор №5-НГ от 09.01.2018г. (агентский) Договор б/н от 01.10.2021 (4918) (ЗУ №33) ДКП ТС от 18.11.2022г. ТЗ-1 от 01.12.2022г.

Инвестиций и финансовых вложений (инвестиций в дочерние, зависимые и прочие общества) не осуществлялось.

Вознаграждения управленческому персоналу

В состав управленческого персонала входят:

- Генеральный директор – Антипина Галина Александровна

Сумма выплат управленческому персоналу за 2022 год составила 6 331 тыс. руб., удержан НДФЛ 895 тыс. руб., начислены страховые взносы 1 222 тыс. руб.

Сумма выплат управленческому персоналу за 2021 год составила 5 539 тыс. руб., удержан НДФЛ 728 тыс. руб., начислены страховые взносы 879 тыс. руб.

Выплат в негосударственный ПФ в пользу основного управленческого персонала не было.

С уважением,


Генеральный директор

ООО Специализированный застройщик "Аврора"

Главный бухгалтер

ООО Специализированный застройщик "Аврора"




 Антипина Г.А.
 Антипина Г.А.

24 марта 2023г.

Документ подписан электронной подписью
Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Электронный документ 4f8396ca-f131-4e6a-98ab-4a01b313732c

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", АНТИПИНА ГАЛИНА
АЛЕКСАНДРОВНА, Генеральный директор
30.03.2023 18:11 (MSK), Сертификат 01EC2AB20040AF84A84D8EEF5AAB4419F0

Подтверждение даты отправки

ООО "Компания "Тензор"

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

Подтверждает, что **30.03.2023** в **18.11.30** был отправлен документ (документы) в файле (файлах):

NO_VUNPZ_7840_7840_7840011219784101001_75CF7254-76D8-4B9C-9D38-CE53B621623E_20230330_e849783a-62b0-4647-83b1-7e91354cbf34,

NO_VUNAZ_7840_7840_7840011219784101001_75CF7254-76D8-4B9C-9D38-CE53B621623E_20230330_a7e8bab9-3e6d-4fb0-a7ed-38eef75cf8d7,

NO_VUNOTCH_7840_7840_7840011219784101001_20230330_8987E7CE-0676-4295-A187-589E2EB32840

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", 7840011219/784101001

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

1BE000101363

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

Межрайонная ИФНС России №9 по Санкт-Петербургу (код 7840)

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

7840

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))

Извещение о получении электронного документа**код 9965**

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

9965

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **30.03.2023** в **18.11.53** был получен документ в файле (файлах)**NO_VUNPZ_7840_7840_7840011219784101001_75CF7254-76D8-4B9C-9D38-CE53B621623E_20230330_e849783a-62b0-4647-83b1-7e91354cbf34****NO_VUNAZ_7840_7840_7840011219784101001_75CF7254-76D8-4B9C-9D38-CE53B621623E_20230330_a7e8bab9-3e6d-4fb0-a7ed-38eef75cf8d7****NO_VUNOTCH_7840_7840_7840011219784101001_20230330_8987E7CE-0676-4295-A187-589E2EB32840**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АВРОРА", 7840011219/784101001

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

1BE000101363

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

код 7840

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

7840

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))