

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик  
«Новоостровский Дом»**

**за 2022 год**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ФИНАУДИТ»**

660025, г. Красноярск, ул. Академика Вавилова,  
дом 31, офис 12  
Тел. (391) 206-17-61, 232-05-35  
E-mail: [финаудит\\_krsk@mail.ru](mailto:финаудит_krsk@mail.ru)

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**УЧАСТНИКАМ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Специализированный застройщик «Новоостровский Дом»**

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Новоостровский Дом» (ОГРН 1212400031205, 660135, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, дом 1, офис 3-05), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новоостровский Дом» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.



### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 11 «Капитал и резервы» пояснительной записки к бухгалтерской отчетности, в котором указано, что Организация понесла чистый убыток в сумме 9 043 тыс. рублей в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, и на дату 31 декабря 2022 года текущие обязательства Организации превысили общую сумму ее активов на 9 034 тыс. рублей. Как отмечается в раздел 11 «Капитал и резервы» пояснительной записки к бухгалтерской отчетности данные события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

### **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 выполняем следующее:

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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской 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 аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское заключение



Есенко В.В.

Квалификационный аттестат  
на право осуществления аудиторской деятельности  
№ К 006217 от 02.09.2003 г., ОРН 20305010204



Директор аудиторской организации

Есенко В.В.

Квалификационный аттестат  
на право осуществления аудиторской деятельности  
№ К 006217 от 02.09.2003 г., ОРН 20305010204.

Аудиторская организация:  
ООО «ФинАудит»,  
ОГРН: 1202400021636,  
Член СРО Аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ: 12006327060

07 апреля 2023г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
		50598994		
		2465343981		
		41.20		
		12300	16	
		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Новоостровский Дом""

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

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 660135, Красноярский край, Красноярск г, Батурина, д. № 1, оф. 3-05



Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	408 938	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>408 938</b>	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	50 147	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	37 079	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 697	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>89 923</b>	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>498 861</b>	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(9 044)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(9 034)	-	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	367 453	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	23 749	-	-
	Итого по разделу IV	1400	391 202	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	5 481	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	111 212	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	116 693	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	498 861	-	-



Руководитель

Егоров Владимир  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

7



**Отчет о финансовых результатах**  
за 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Новоостровский Дом""</b>	Форма по ОКУД	<b>Коды</b> <b>0710002</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПО	<b>50598994</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	<b>2465343981</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	<b>2461046579</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>		
		по ОКЕИ	<b>384</b>		



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 779	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 779	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 779	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	985	-
	Прочие расходы	2350	(11 698)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(8 934)	-
	Налог на прибыль	2410	(109)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(109)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 043)	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	За 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.	За 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(9 043)	
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		



Руководитель

(подпись)

Егоров Владимир  
Владимирович

(расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
50598994	
2465343981	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный  
Застройщик "Новоостровский Дом""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

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



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уставной капитал	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(9 044)	(9 044)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(9 044)	(9 044)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(9 044)	-





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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
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	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(9 033)		



Руководитель Егоров Владимир Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.**

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2022
50598994		
2465343981		
41.20		
12900		
16		
384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный  
Застройщик "Новоостровский Дом""** по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий** по ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС  
Единица измерения: в тыс. рублей



Наименование показателя	Код	За 10.12.2021 Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 812	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 812	-
Платежи - всего	4120	(306 510)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(293 771)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(12 739)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(304 698)	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.	За 10.12.2021 - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	307 545	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	307 545	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(150)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(150)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	307 395	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	2 697	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	-	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	2 697	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Егоров Владимир  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

10 февраля 2023 г.

# ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"НОВООСТРОВСКИЙ ДОМ"

ЗА 2022 ГОД



Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Новоостровский Дом» (далее Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года.



## 1. Организация и виды деятельности

### Общие сведения

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №23 по Красноярскому краю «10» декабря 2021 года. Занесено в Единый государственный реестр юридических лиц под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1212400031205

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новоостровский Дом"

Сокращенное фирменное наименование ООО «СЗ «Новоостровский Дом»

Юридический адрес Общества: 660135, Красноярский край, город Красноярск, улица Батурина, д.1 офис 3-05

Фактический адрес Общества: 660135, Красноярский край, город Красноярск, улица Батурина, д.1 офис 3-05

Учредителем, ООО «СЗ «Новоостровский Дом» является физическое лицо:

- Егоров Владимир Владимирович

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и принадлежит физическому лицу в 100% доле Егорову Владимиру Владимировичу

Функцию единоличного исполнительного органа Общества исполняет управляющая организация ООО «УСК «Сибиряк» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 03.12.2021 года генеральный директор – Егоров Владимир Владимирович.

Общество не имеет филиалов и представительств.

В соответствии с Уставом, Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

Строительство жилых и нежилых помещений.



## 2. Производственные показатели Общества

Объемы продаж продукции, товаров, работ, услуг по основному виду деятельности за 2022 год:

Вид деятельности	Доходы, тыс.руб.	Доля в общей сумме доходов, %	Расходы, тыс.руб.	Доля в общей сумме расходов, %	Прибыль от продаж, тыс.руб.
Генподряд	1 779	100			1 779



## 3. Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерской службой, Управляющей организацией ООО «УСК «Сибиряк» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером, который подчиняется непосредственно Руководителю Общества.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Руководитель Общества.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление бухгалтерской отчетности несет Главный бухгалтер Общества.

Бухгалтерский и налоговый учет автоматизирован и ведется с использованием компьютерной программы 1С Предприятие 8.3, 1С ЗУП 3.0.

Общество разработало рабочий план счетов (РПС) на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Минфином РФ от 31.10.2000 № 94Н.

Рабочий план счетов содержит синтетические счета, субсчета аналитического уровня, необходимые для адекватного отражения всех хозяйственных операций с учетом особенностей организационной структуры Общества, принятой учетной политики, отдельного учета операций, полноты формирования бухгалтерской отчетности.

## 4. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества на 2022 год, отражены ниже в соответствующих разделах пояснительной записки.

При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Также не предполагается прекращение деятельности по какому-либо направлению.

Показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, включая показатели настоящей пояснительной записки, формируются в тысячах рублей.

Учитывая специфику нашего производства и руководствуясь положением по ведению бухгалтерского учета согласно учетной политике, формирование и списание всех статей затрат производится с соблюдением принципа соответствия доходов и расходов.

Расходы по управлению предприятием в полном размере включаются в стоимость реализованных продукции, работ, услуг.

## 5. Нематериальные активы - отсутствуют

## 6. Основные средства и незавершенное капитальное строительство

Основные средства - отсутствуют.

Незавершенное строительство:

- затраты на строительство Жилой Комплекс 3 - в мкр.Новоостровский II квартал ж.д. 3.1 и 3.2 с Парковкой

## 7. Запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом 5/2019, утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Материально-производственные запасы (по всем группам), списываемые в производство, реализуемые на сторону, выбывающие по прочим основаниям, оцениваются по средней себестоимости группы однородных материально-производственных запасов, определяемой на момент выбытия.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС, таможенные пошлины, невозмещаемые налоги и иные расходы, непосредственно связанные с приобретением. Учет и формирование затрат на производство запасов осуществляется организацией в порядке, установленном для определения себестоимости соответствующих видов продукции.



19



В составе «Запасов» по строке 1210 Бухгалтерского баланса отражается стоимость материалов. По состоянию на 31.12.2022 г.

-Материальные запасы

- 50 147т.р.



Для выполнения строительно-монтажных работ выполняемые подрядчиками на объектах строительства жилых домов материалы передаются подрядчику на договорной основе, это обязательно фиксируется в договоре, то есть остаются собственностью заказчика. Такая передача оформляется по форме накладной М-15. Учет материалов ведется на счете 10.07 «Материалы» переданные в переработку на сторону». Списание в производство производится ежемесячно на основании отчета об использовании материалов.

Способы оценки материально-производственных запасов в отчетном периоде не изменялись.

Материально-производственные запасы, переданные в залог, отсутствуют.

Общество не передавало материально-производственные запасы в залог с целью обеспечения обязательств перед кредиторами.

## 8. Денежные средства

Остаток денежных средств Общества на 31.12.2022 представлен:

Наименование показателя	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Наименование показателя и формы бухгалтерской отчетности	Сумма по данным отчетности, тыс. руб.	Наименование показателя и форму бухгалтерской отчетности	Сумма по данным отчетности, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	8	x	x	x	x
Денежные средства на расчетных счетах	2 689	x	x	x	x
Итого	2 697	Стр.4500 Отчета движении денежных средств o	2 697	Стр.1250 Бухгалтерского баланса	2 697

По состоянию на 31.12.2022 в Обществе отсутствуют договоры, в рамках которых могут получены денежные средства на условиях овердрафта.

Денежные потоки на поддержание деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, отдельно от денежных потоков, связанных с расширением масштабов этой деятельности, отсутствуют.

Денежными средствами на специальных счетах являются средства дольщиков, как оплата по заключенным договорам долевого участия.



В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Общество отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС, полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков); перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам); уплаченные в бюджетную систему РФ;



## 9. Дебиторская и кредиторская задолженность

### Дебиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями по распоряжению руководителя при проведении инвентаризации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

## 10. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, прочие долгосрочные обязательства

Учет обязательств по займам и кредитам осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/2008), утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 №107н.

Общество учитывает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок погашения которых по условиям договора превышает 12 месяцев, до момента истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности, и отражает их по строке 1410 Бухгалтерского баланса.

В 2022 годах Обществом получены заемные и кредитные средства по договорам займа и кредита в сумме 367 453 тыс. руб.:

Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ" – 292 395 тыс. руб.

ООО «СЗ ЖК «НОВООСТРОВСКИЙ» - 15 000 тыс. руб.

ООО «Новоостровский» (долгосрочные ценные бумаги) – 28 713 тыс. руб.

ООО «УСК «СИБИРЯК» (долгосрочные ценные бумаги) - 31 345 тыс. руб.

## 11. Капитал и резервы.

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 10 тыс. руб.

В 2022 годах Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

- Уставный капитал в сумме 10,0 тыс. рублей;
- Убыток 9 044 тыс. рублей

Примечание:

Организация понесла чистый убыток в сумме 9 043 тыс. рублей в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, и на эту дату текущие обязательства Организации превысили общую сумму ее активов на 9 034 тыс. рублей.

В связи с тем, что основным видом деятельности организации является строительство жилых и нежилых зданий, которое ведется с привлечение участников долевого строительства (дольщиков). Деньги дольщиков размещаются на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, застройщик получает от этого банка целевой кредит. Застройщик признает в выручке моржу (разницу) между суммой по договору долевого участия (ДДУ) и понесенными затратами после ввода объекта в эксплуатацию, подписании передаточного акта с инвестором. Уплаченные проценты по кредитному договору, заключенному организацией с уполномоченным банком отражены в расходах (п.3.15.).



## 12. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

Бухгалтерский учет доходов и расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» 9/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» 10/99, утв. приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.05.1999г. № 33н.

Основным видом деятельности Общества является Строительство жилых и нежилых помещений.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) и физическим лицам, отражается на счетах реализации по мере отгрузки продукции (выполнения работ, оказания услуг), и предъявлению покупателю расчетных документов, если договором не предусмотрен иной порядок перехода права собственности.

В состав прочих доходов относятся иные доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности.

Расходы признаются Обществом в двух случаях:

- когда имеется уверенность в том, что осуществление затрат является причиной извлечения соответствующего дохода. Затраты могут быть признаны расходом непосредственно (в случае реализации услуг, работ, признания управленческих или коммерческих расходов) или через выбытие активов, для создания которых Общество ранее осуществляло эти затраты (основные средства, материально-производственные запасы, собственная продукция и т. д.). Тогда в учете признаются расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы (выбытие прочих активов, отличных от продукции);



- когда осуществление затрат не может быть непосредственно соотнесено с каким-то доходом или становится очевидным, что предполагаемый по соответствующим затратам доход получен не будет. Тогда в учете признаются прочие расходы, например, оплата процентов по кредитам, расходы по консервации основных средств и т.д. Расходы также признаются в случае возникновения обязательства без факта поступления имущества.



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

Доходы и расходы за отчетный год отражены в Отчете о финансовых результатах отдельно по обычным видам деятельности, по прочим доходам и расходам.

Убыток по итогам отчетного периода до налогообложения составила 8 934 тыс. руб.

Величина убытка текущего периода 9 043 тыс. рублей.

### 13. Непрерывность деятельности

С февраля 2022 года со стороны США, ЕС и ряда других стран вводятся новые санкции в отношении российских граждан и юридических лиц, а также правительством РФ вводятся ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может, в свою очередь, оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Руководство Общества на постоянной основе оперативно отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества, а также принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

Руководство не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества и считает указанные события после отчетной даты некорректирующими.

Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Но поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, руководство не может надежно оценить потенциальное воздействие этих обстоятельств на Общество на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### 14. Связанные стороны

Список связанных сторон Общества на 31 декабря 2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица
1	Егоров Владимир Владимирович



2	БОГРАДА, ООО
3	НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
4	РАЗВИТИЕ-С, ООО
5	СЗ НАНЖУЛЬ 6, ООО
6	СЗ ДУБРОВИНСКИЙ, ООО
7	СЗ НАНЖУЛЬ 6, ООО
8	СЗ ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ, ООО
9	СЗ НАНЖУЛЬ 14, ООО
10	СЗ НАНЖУЛЬ 7, ООО
11	ООО УСК «СИБИРЯК»
12	СЗ СТАСОВА, ООО
13	СИБИРСКИЙ РЕГИОН, ООО УК
14	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК НОВООСТРОВСКИЙ, ООО
15	УНИВЕРСИТЕТ-СТРОЙ, ООО
16	УПРАВЛЕНИЕ-С, ООО
17	РАЗВИТИЕ, ООО
18	Эксклюзив-строй, ООО
19	СЗ ИННОКЕНТЬЕВСКИЙ 4, ООО



В соответствии с Приказом Минфина России от 29.04.2008 №48н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) информация о связанных может быть раскрыта о ограниченном объеме.

#### 14. События, произошедшие после отчетной даты

К событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность или на каком уровне в конечном итоге стабилизируются курсы валют. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Общество не имеет серьезных внешних обязательств, и хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы акционеров и их способность осуществлять выплаты Обществом в ближайшем будущем, это не влияет на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества и считает указанные события после отчетной даты некорректирующими.

Генеральный директор Управляющей организации

ООО УСК «СИБИРЯК»



Игорев В.В.



Данные	Кол-во листов
Пронумеровано, прошнуровано, всего <b>двадцать пять</b> листов	<b>25</b>
В том числе:	
Аудиторское заключение	5
Бухгалтерская отчетность	20
<p>Директор          ООО «ФинАудит» _____</p>	

*В. В. Есеев*

В. В. Есеев

