

№ 43  
"27" апреля 2023 г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

*о годовой бухгалтерской отчетности*

Общества с ограниченной  
ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО  
КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»

*за 2022 год*

*(период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)*



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**Участнику  
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ»**Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "НОВЫЙ" (ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "НОВЫЙ", ОГРН 1209200002263) - далее Аудируемое лицо, 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в текстовом виде, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "НОВЫЙ" 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 с оговоркой**

Мы не наблюдали за проведением инвентаризации материально-производственных запасов, незавершенного производства по состоянию на 31.12.2022г., так как эта дата предшествовала дате привлечения нас в качестве Аудитора ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "НОВЫЙ"

Ввиду ограничения объемов аудита, мы не смогли с помощью альтернативных процедур удостовериться в количестве запасов, незавершенного производства, имеющихся в наличии на 31 декабря 2022 года, которые отражены в бухгалтерском балансе в сумме 720218 тыс. руб. Как следствие, мы не имели возможности определить, необходимы ли какие-либо корректировки как отраженных, так и неотраженных в годовой бухгалтерской отчетности величины запасов на 31.12.2022г., а также элементов отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год.

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

---

*Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК "НОВЫЙ" (период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)*

Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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 с оговоркой.

#### **Важные обстоятельства**

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности за 2022 г., Аудитор обращает внимание п.2 Пояснений, в котором указано, что настоящая отчетность является пересмотренной в связи с внесением корректировок по состоянию на 31.12.2022г. согласно ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации". Аудитором в ходе аудита были выполнены соответствующие аудиторские процедуры в отношении указанных исправлений.

#### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "НОВЫЙ" (ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ») за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности в аудиторском заключении № АЗ-2022-05 от 28 апреля 2022г.

#### **Ответственность Руководства и Участника 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участник 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

*Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «НОВЫЙ» (период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)*

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 Аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Аудируемого лица, 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 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 участником Аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о

значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Владимир Иванович Волобуев,  
Директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606048268)

  
Аудиторская организация  
Общество с ограниченной ответственностью  
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ГЛОБУС-АУДИТ»,

295013, Республика Крым, г. Симферополь, улица Дмитрия Ульянова, 1 А,  
ОРНЗ 11606049268

« 24 » апреля 2023 года

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА  
 "НОВЫЙ"**  
 Организация  
 Идентификационный номер налогоплательщика

Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2022
44398162		
9201531199		
71.12		
12300	16	
384		

**Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях**

Вид экономической деятельности  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)  
**299028, Севастополь г, Шелкунова ул, д. № 1, пом. I-27**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО Аудиторская фирма "Глобус-аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	9102026741
ОГРН/ОГРНИП	1149102044244

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	-	-	-
4	Основные средства	1150	24 063	305	-
	в том числе:				
5	- право пользования земельным участком	11501	23 871	-	-
	- прочие основные средства	11502	192	305	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
16	Отложенные налоговые активы	1180	5 174	994	-
6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	484 504	366 783
	в том числе:				
	- долгосрочные обязательства участников долевого строительства (Севастополь, Лабораторное шоссе, 33)	11901	-	7 836	136 745
	- долгосрочная задолженность по предоставленным беспроцентным займам	11902	-	96 138	230 000
	- незавершенное строительство	11903	-	229 670	38
	- уплаченные авансы поставщикам и подрядчиком в связи со строительством	11904	-	150 860	-
	Итого по разделу I	1100	29 237	485 803	366 907
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
7	Заласы	1210	720 218	136 431	278
	в том числе:				
	- незавершенное строительство г. Севастополь, шоссе Лабораторное, 33а, 33б, 33в	12101	619 250	-	-
	- строительные материалы и инвентарь для строительства	12102	44 690	136 431	278

	- построенные объекты недвижимости для передачи по договорам долевого	12103	11 858		
	- уплаченные авансы поставщикам и подрядчиком в связи со строительством	12104	44 420	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			54
8	Дебиторская задолженность	1230	433 699	756 566	147
	в том числе:				
	- долгосрочная задолженность по предоставленным беспроцентным займам	12301	244 700	-	-
	- обязательства участников долевого строительства (Севастополь, Лабораторное шоссе, 33)	12302	178 117	756 358	-
	- уплаченные авансы поставщикам и подрядчиком в связи со строительством	12303		208	147
	- расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	1 855	0	0
	- прочие налоги и сборы	12305	4 225	0	0
	- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		4 802	0	0
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	329	6 473	187
	Прочие оборотные активы	1260	4	2	5
	Итого по разделу II	1200	1 154 250	899 472	671
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 183 487	1 385 275	367 578

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>				
10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	120 000	120 000	50 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	40 000
11	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	9 652	(4 589)	(497)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
12-14	Заемные средства	1410	128	433 234	140 068
	в том числе				
	- кредит банка	14101	-	-	-
	- займы полученные	14102	-	134 867	-
15	Отложенные налоговые обязательства	1420	128	298 367	140 068
	Оценочные обязательства	1430	5 172	-	-
12	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе				
	- долгосрочные обязательства перед дольщиками (строительство по адресу - Севастополь, шоссе Лабораторное, 33)	14501	-	-	-
	- обязательства по уплате процентов по займам полученным	14502	-	7 836	136 745
	Итого по разделу IV	1400	55 392	26 940	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	60 692	468 010	276 813
12	Кредиторская задолженность	1520	774 998	41 435	1 262
	в том числе				
	- кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	15201	-	-	-
	- прочие налоги и сборы	15202	637 110	41 309	-
	- расчеты с прочими кредиторами и дебиторами	15203	-	7	-
	Доходы будущих периодов	1530	137 888	119	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
13	Прочие обязательства	1550	218 145	760 419	-
	в том числе				
	- краткосрочные обязательства перед дольщиками (строительство по адресу - Севастополь, Лабораторное шоссе, 33)	15501	192 285	760 419	-
	- обязательство по финансовой аренде	15502	25 860	-	-
	Итого по разделу V	1500	993 143	801 854	1 262
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 183 487	1 385 275	367 578

Руководитель

Дысенко Александр

Владимирович

(инициалы) \* (шифровка подписи)

18 апреля 2022





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

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА  
"НОВЫЙ"  
Организация  
Идентификационный номер налогоплательщика

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКПО 44398162		
ИНН 9201531199		
по ОКВЭД 2 71.12		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ 384		

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях  
Вид экономической деятельности  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	5 650	-
	в т.ч. - выручка от продажи квартиры	21101	5 650	-
	Себестоимость продаж	2120	(3 497)	-
	в т.ч. - себестоимость реализованной квартиры	21201	(3 497)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 153	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
17	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(9 177)	(4 936)
	Доходы от участия в других организациях	2310	(7 024)	(4 936)
18	Проценты к получению	2320	-	-
19	Проценты к уплате	2330	493	-
18	Прочие доходы	2340	(3 417)	-
	в том числе:			
	- доходы застройщика по выполненным договорам долевого участия в строительстве	23401	28 760	-
	- возмещение убытков по решению суда	23402	3 105	-
	- доходы по претензиям	23403	210	-
19	Прочие расходы	2350	(4 325)	(26)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 802	(4 962)
16	Налог на прибыль	2410	(3 561)	870
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 569)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(992)	870
	Прочее	2460	-	-
16	Чистая прибыль (убыток)	2400	14 241	(4 092)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г	За Январь - Декабрь 2021 г
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
16	Совокупный финансовый результат периода	2500	14 241	(4 092)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор

Сенко Александр

Владимирович

(подпись)

18 апреля 2022



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

Коды	
0710004	
31	12 2022
44398162	
9201531199	
71.12	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА  
"НОВЫЙ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

по ОКВЭД 2

Вид экономической деятельности  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью

ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**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	50 000	-	40 000	-	(497)	89 503
Увеличение капитала - всего:	3210	70 000	-	-	-	-	70 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
регистрация увеличения уставного капитала	3217	70 000	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(40 000)	-	(4 092)	70 000 (44 092)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 092)	(4 092)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	(4 092)

расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X							
уменьшение номинальной стоимости	3224		X					X	
уменьшение количества акций	3225							X	
реорганизация юридического лица	3226							X	
дивиденды	3227	X				X			
взнос участников переведены в уставный капитал после регистрацииувеличения уставного капитала	3228						(40 000)		(40 000)

Форма 0710004 с.2

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	(40 000)			X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	120 000				(4 589)	115 411
Увеличение капитала - всего:	3310						
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X		X	14 241	14 241
переоценка имущества	3312	X	X	X		14 241	14 241
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3314				X		
увеличение номинальной стоимости	3315				X	X	
реорганизация юридического лица	3316				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3320						
в том числе:							
убыток	3321	X	X		X		
переоценка имущества	3322	X	X	X			
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости	3324				X		
уменьшение количества акций	3325				X		
реорганизация юридического лица	3326				X		
дивиденды	3327	X	X		X		
Изменение добавочного капитала	3330	X	X				
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	120 000				9 652	129 652

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<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.
Чистые активы	3600	129 652	115 411
			89 503

Руководитель \_\_\_\_\_  
 18 апреля 2023 г.

Ответственный: Михайленко Александр Владимирович  
 (электронная подпись)

ООО «ЖИЛОЕ КОМПЛЕКСА ЗАСТРЙКА»  
 ИНН 50261531199  
 ОГРН 1209200002233  
 ФЕДЕРАЦИЯ «СЕРВТОПОЛЬ»

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

Общество с ограниченной ответственностью	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Организация <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА"</b>			0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2022
деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях		ИНН	44398162		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	9201531199		
Организационно-правовая форма / форма собственности			71.12		
Общества с ограниченной ответственностью		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 123 846	6 014
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 650	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве	4114	1 117 693	-
прочие поступления	4119	503	6 014
Платежи - всего	4120	(548 194)	(456 757)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(473 056)	(374 095)
в связи с оплатой труда работников	4122	(226)	(187)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 417)	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 771)	-
прочие платежи	4129	(64 724)	(82 475)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	575 652	(450 743)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	146 438	257 380
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	146 438	257 380
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(295 000)	(123 518)
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	(295 000)	(123 518)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(148 562)	133 862



14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	173 137	323 167
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		293 167
денежных вкладов собственников (участников)	4312	173 137	30 000
от выпуска акции, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320	(606 371)	
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акции (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(606 371)	
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(433 234)	323 167
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 144)	6 286
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 473	187
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	329	6 473
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Руководитель



Венко Александр

Владимирович

(подпись)

16 апреля 2023

## ПОЯСНЕНИЯ

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ» за 2022 год

#### 1. Информация об ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ» (далее – Общество) основано в соответствии с решением единственного учредителя – 03 июня 2020 года.

Единственным участником Общества, которому принадлежит 100 % уставного капитала Общества, является Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», ОГРН 1219200001470 (далее сокращенно – ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ».

#### Основные направления деятельности

Деятельность в области инженерных изысканий, строительство жилых и нежилых зданий, производство строительных работ.

#### Юридический адрес Общества:

299028, город Севастополь, ул. Шелкунова, дом 1, помещение 1-27.

Среднесписочная численность работников за 2022 год – 1 чел.

Исполнительные и контрольные органы Общества в 2022 году – единоличным исполнительным органом Общества, являлся директор – Лысенко Владимир Александрович, с 26.09.2022 г. – временно исполняющий обязанности директора – Лысенко Александр Владимирович.

Бухгалтерский учет ведет специалист, привлеченный по договору подряда – индивидуальный предприниматель Филиппова Татьяна Валерьевна.

Согласно приказу № 1/12 от 01.12.2022 г. в 2022 г. была проведена годовая инвентаризация имущества и обязательств.

Результаты инвентаризации, следующие:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены;
- сумма непригодных к использованию МПЗ и основных средств не обнаружены;
- сомнительная дебиторская задолженность, дебиторская или кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности – не обнаружены.

Результаты инвентаризации рассмотрены инвентаризационной комиссией (протокол № 1 от 15.01.2023 г.)

#### 2. Основа подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, валюта представления - российский рубль.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год включает:

- Бухгалтерский Баланс на 31 декабря 2022 года;
- Отчет о финансовых результатах за 2022 год;
- Отчет об изменениях капитала за 2022 год;
- Отчет о движении денежных средств за 2022 год;
- настоящие Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность является пересмотренной и подписана 18 апреля 2023 года, первоначальная бухгалтерская (финансовая) отчетность

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

была подписана 30 марта 2023 года. В связи с внесением корректировок на 31.12.2022 года на основании ПБУ 22/2010, ПБУ 4/99 в первоначальную отчетность были внесены следующие изменения:

**Корректировки статей Бухгалтерского баланса по состоянию  
 на 31 декабря 2022 года в связи с пересмотром**

Наименование показателя	Код	До корректировок	Корректировки	После корректировок
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	24 063	-	24 063
Отложенные налоговые активы	1180	5 174	-	5 174
Прочие внеоборотные активы, в т.ч.	1190	908 370	(908 370)	-
Итого по разделу I	1100	937 607	(908 370)	29 237
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	56 548	663 670	720 218
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			-
Дебиторская задолженность	1230	189 622	244 077	433 699
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	329	-	329
Прочие оборотные активы	1260	4	-	4
Итого по разделу II	1200	246 503	907 747	1 154 250
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 184 110</b>	<b>(623)</b>	<b>1 183 487</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	120 000	-	120 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	10 275	(623)	9 652
Итого по разделу III	1300	130 275	(623)	129 652
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	128	-	128
Отложенные налоговые обязательства	1420	5 172	-	5 172
Прочие обязательства	1450	55 392	-	55 392
Итого по разделу IV	1400	60 692	-	60 692
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	774 998	-	774 998
Прочие обязательства	1550	218 145	-	218 145
Итого по разделу V	1500	993 143	-	993 143
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 184 110</b>	<b>(623)</b>	<b>1 183 487</b>

**Корректировки статей Отчета о финансовых результатах  
 за 2022 год в связи с пересмотром**

Наименование показателя	Код	До корректировки	Корректировка в связи с исправлением ошибки	После корректировки	Пояснения проведенных корректировок
Выручка	2110	5 650	-	5 650	-
Себестоимость продаж	2120	(3 497)	-	(3 497)	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	2 153	-	2 153	-
Коммерческие расходы	2210	-	-	-	-
Управленческие расходы	2220	(9 177)	-	(9 177)	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 024)	-	(7 024)	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-	-
Проценты к получению	2320	-	-	-	-
Проценты к уплате	2330	(3 417)	-	(3 417)	-
Прочие доходы	2340	28 361	-	28 361	-
Прочие расходы	2350	(118)	-	(118)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 802	-	17 802	-
Налог на прибыль	2410	(2 938)	(623)	(3 561)	Увеличена сумма налога на прибыль в связи с подачей уточненной налоговой Декларации
в том числе:					
текущий налог на прибыль	2411	(1 946)	(623)	(2 569)	Увеличена сумма налога на прибыль в связи с подачей уточненной налоговой Декларации
отложенный налог на прибыль	2412	(992)	-	(992)	
Прочее	2460		--		
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>14 864</b>	<b>(623)</b>	<b>14 241</b>	<b>Уменьшена сумма чистой прибыли в связи с увеличением суммы налога на прибыль</b>

Пересмотр статей Баланса и Отчета о финансовых результатах за 2022 год связан с переклассификацией статей актива баланса, а также с увеличением суммы налога на прибыль в связи с подачей уточненной налоговой Декларации, что привело к уменьшению суммы чистой прибыли за 2022 год на 623 тыс.руб.

**3. Существенные положения учетной политики Общества**

Существенные положения учетной политики, которые применялись при подготовке данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, описаны ниже:

### 3.1. Валюта бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Все суммы в данной бухгалтерской (финансовой) отчетности представлены в валюте Российской Федерации, российских рублях.

Все суммы в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества округлены до целых тысяч рублей.

### 3.2 Признание доходов

Доходы признаются по методу начисления.

*Выручка от выполнения работ.*

Доход признается случае, когда:

- общество имеет право на получение этой выручки;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- работа принята заказчиком;
- расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

*Доход от продажи товаров.*

Доход от продажи товаров признается в случае соблюдения следующих условий:

- а) покупателю переданы права собственности на товар;
- б) сумму дохода можно достоверно оценить;
- в) существует вероятность получения Обществом будущих экономических выгод, связанных с операцией;
- г) расходы, связанные с операцией можно достоверно оценить.

*Доходы застройщика*

Доходы застройщика по договорам долевого участия в строительстве учитываются в качестве прочих доходов и признаются, когда:

- а) дольщику передан объект недвижимости;
- б) дольщику переданы все права для регистрации объекта недвижимости;
- в) сумма дохода может быть достоверно определена;
- г) расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

Доходы по договорам долевого участия в строительстве определяются в целом по объекту строительства (жилому дому, секции).

### 3.3. Признание расходов

Расходы признаются по методу начисления.

Расходы, непосредственно связанные со строительством объектов недвижимого имущества, учитываются в составе «Незавершенного строительства» до момента ввода объектов в эксплуатацию.

Общехозяйственные расходы, а также коммерческие расходы не включаются в стоимость незавершенного строительства, а в полной сумме относятся на расходы того периода, в котором они были понесены.

Убытки застройщика по договорам долевого участия в строительстве учитываются в качестве прочих расходов и признаются, когда:

- а) дольщику передан объект недвижимости;
- б) дольщику переданы все права для регистрации объекта недвижимости;
- в) сумма дохода может быть достоверно определена;

г) расходы, которые были понесены или будут понесены Обществом в связи с этой операцией могут быть достоверно определены.

### 3.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество является плательщиком налога на прибыль, общество на отчетную дату определяет отложенные налоговые активы и налоговые обязательства.

### 3.5. Основные средства

Основным средством признаётся актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

1. имеет материально-вещественную форму;
2. предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
3. предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
4. способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).
5. стоимость за единицу превышает 100 000 руб.

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

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и/или пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Затраты на текущий ремонт и обслуживание относятся на затраты того отчетного периода, в котором они были понесены.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

*Амортизация основных средств.*

Земля не амортизируется.

Амортизация остальных основных средств начисляется линейным способом путем распределения их первоначальной или текущей (восстановительной) стоимости в течение установленного срока полезного использования.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

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

В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости

ОС в межотчетный период (на конец отчетного периода) на 31.12.2021г. в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" п.49 ФСБУ 6/2020.

### **3.6. Расходы по займам и кредитам**

Расходы на займы – расходы на выплату процентов и прочие расходы, понесенные Обществом в связи с займом средств.

Проценты, причитающиеся оплате займодавцу или кредитору, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива включаются в стоимость инвестиционного актива.

Проценты по займам и кредитам, используемым для строительства объектов недвижимости по договорам долевого участия и для продажи, включаются в прямые расходы, формирующие себестоимость объекта недвижимости.

Расходы по займам, не связанные с приобретением инвестиционного актива, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

### **3.7. Оценочные обязательства**

*Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.*

Для оплаты ежегодных отпусков в организации создается резерв предстоящих расходов.

Ежемесячная сумма отчислений на создание резерва на текущий год определяется на основе запланированных дней ежегодных отпусков, исходя из их графика на текущий год, и запланированных расходов на оплату труда.

Сумма отчислений на создание резерва на оплату отпусков включается признается в расходах отчетного периода. Оплата ежегодных отпусков производится за счет созданного резерва. При недостаточности резерва для оплаты отпусков, резерв доначисляется в размере фактических отпускных, суммы доначисленного резерва включаются в расходы отчетного периода.

Ежегодно, на конец отчетного года сумма резерва уточняется исходя из количества дней неиспользованных отпусков и суммы среднедневной заработной платы. Среднедневная зарплата определяется за период январь-декабрь отчетного года.

### **3.8. Дебиторская задолженность**

*Резерв сомнительных долгов.*

Резерв сомнительных долгов создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за выполненные работы (услуги), переданные ТМЦ.

Резерв создается на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации.

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

Анализ дебиторской задолженности в целях выявления сомнительной задолженности проводится на каждую дату, на которую составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность.

### **3.9. Финансовые вложения**

К финансовым вложениям Общества относятся:

- ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные капиталы других организаций;
- предоставленные процентные займы;

- депозитные вклады в кредитных организациях.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (кроме сумм, уплачиваемых в соответствии с договором продавцу) организация признает прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги, в случае несущественности этих расходов (несущественными признаются расходы, составляющие менее 5% от суммы, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу ценных бумаг).

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, учитываются по первоначальной стоимости до момента выбытия.

При выбытии финансового актива, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета.

### **3.10. Запасы**

Себестоимость материально-производственных запасов включает все расходы на приобретение, расходы на переработку, а также прочие расходы, понесенные во время доставки запасов к их нынешнему местонахождению и приведению их в нынешнее состояние.

Материально-производственные запасы, кроме объектов недвижимого имущества, при их выбытии, а также на конец отчетного периода оцениваются по средней себестоимости.

Объекты недвижимого имущества оцениваются при выбытии по себестоимости единицы.

### **3.11. Денежные средства и их эквиваленты.**

В качестве эквивалентов денежных средств Общество признает высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая:

- банковские депозиты до востребования.

Общество отражает сверпуто в "Отчете о движении денежных средств":

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, и платежи в бюджетную систему Российской Федерации или возмещения из нее.

### **3.12. Аренда**

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н.

Классификация объектов учета аренды производится на дату заключения договора аренды и пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

#### *Общество как арендатор*

Полученный предмет аренды признается в качестве права пользования активом (ПША) по фактической стоимости с одновременным признанием обязательства по аренде. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;



б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;

в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

ППА амортизируется линейным способом. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

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

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

### 3.13. Раскрытие информации по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не раскрывает информацию по сегментам.

### 3.14. Уровень существенности.

Информация (в стоимостном выражении) признается существенной, если она составляет сумму, которая превышает 5 и более процентов:

- соответствующей строки бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- соответствующего раздела бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- при условии, что сами строки и разделы бухгалтерской (финансовой) отчетности являются существенными (например, раздел баланса по отношению к валюте баланса).

### 3.15. Изменения учетной политики Общества.

С 01 января 2022 года Общество применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н, а также ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н.

Указанные изменения учетной политики в связи с применением новых стандартов Общество отражает следующим образом:

- положения федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящих стандартов, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

- положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяются отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года.

#### 4. Основные средства

В балансовой стоимости основных средств произошли следующие изменения:

Показатели, тыс. руб.	Здания и соору- жения	Машины и оборудо- вание	Транспо- ртные средства	Прочие основны е средства	Признанны е права пользовани я активом	Всего
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2020 года	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	( - )	-	( - )
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года</b>	-	-	-	-	-	-
Поступления в 2021 году	-	-	-	314	-	314
Перевод из одной группы в другую:						
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Выбытие :						
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	(9)	-	(9)
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2021 года	-	-	-	314	-	314
Накопленная амортизация	-	-	-	(9)	-	(9)
Переход на новый стандарт по учету аренды				-	-	-
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	-	-	-	305	-	305
Поступления в 2022 году	-	-	-	-	25 860	25 860
Перевод из одной группы в другую:						
-первоначальная Стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Выбытие :						
-первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
-накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	(113)	(1 989)	(2 102)
Первоначальная или переоцененная стоимость на 31 декабря 2022 года	-	-	-	314	25 860	26 174
Накопленная амортизация	-	-	-	(122)	(1 989)	(2 111)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года</b>	-	-	-	192	23 871	24 063

В составе прочих основных средств отражена Система видеонаблюдения. Основных средств, находящихся на государственной регистрации – нет. Основные средства не находятся в залоге.

#### Земельные участки в пользовании

На основании заключенного договора субаренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33 у Общества находится в пользовании земельный участок:

Адрес земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Этап
Договор № 609 от 14.11.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33б, корпус 1 (секция 6) Лабораторное, 33б, корпус 2 (секция 5) Лабораторное, 33б, корпус 3 (секция 4)	91:04:000000:1280	4 158 кв.м.	II этап
РЕШЕНИЕ о присвоении адресации или аннулировании его адреса № 2436/48-08/22 от 16.09.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33в Лабораторное, 33в, корпус 1 (секция 7) Лабораторное, 33в, корпус 2 (секция 8) Лабораторное, 33в, корпус 3 (секция 9)	91:04:000000:1279	4 332 кв.м	III этап
РЕШЕНИЕ о присвоении адресации или аннулировании его адреса № 2436/48-08/22 от 16.09.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33д Лабораторное, 33д, корпус 1 (секция 10) Лабораторное, 33д, корпус 2 (секция 11) Лабораторное, 33д, корпус 3 (секция 12)	91:04:001020:654	3597 кв.м	IV этап
РЕШЕНИЕ о присвоении адресации или аннулировании его адреса № 2436/48-08/22 от 16.09.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33г Лабораторное, 33г, корпус 1 (секция 14) Лабораторное, 33г, корпус 2 (секция 13)	91:04:001020:655	2689 кв.м	V этап
РЕШЕНИЕ о присвоении адресации или аннулировании его адреса № 2436/48-08/22 от 16.09.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33а	91:04:001025:2470	2044 кв.м.	VI этап
РЕШЕНИЕ о присвоении адресации или аннулировании его адреса № 2436/48-08/22 от 16.09.2022 г. Адрес: г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33 е	91:04:000000:1280	4806 кв.м.	VII этап

## 5. Аренда

### Неоперационная (финансовая) аренда

#### Общество как арендатор.

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

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

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

По состоянию на отчетную дату Общество является субарендатором земельного участка по договору субаренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности для обеспечения строительства Комплекса многоквартирных жилых домов в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33

Срок договора – до 24.07.2029 года, в то же время, Общество планирует закончить строительство на данном участке до конца 2023 года и передать построенные объекты недвижимости и прекратить договор аренды земельного участка. В связи с этим данный договор оценен для целей бухгалтерской отчетности – сроком до 31.12.2023 года. Арендная плата по договору установлена в размере 2 101 тыс.руб. и может пересматриваться арендодателем в одностороннем порядке в случае инфляции и индексации цен и других случаях, предусмотренных договором. Получение финансового дохода договором не предусмотрено.

В соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и положений принятой учетной политики Обществом был признан актив в виде права пользования земельным участком с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде признано в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей в соответствии с условиями договора аренды с применением ставки дисконтирования 10 % годовых. В качестве ставки дисконтирования Обществом принята фактическая процентная ставка по займам, привлекаемым Обществом.

Ниже приведена информация об изменениях величины обязательства по аренде за отчетный период:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Первоначальная (переоцененная) стоимость	25 860	25 860	-	x	-
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>25 860</b>	-	-	-	x
Выбыло	x	-	x	-	x
Начисленные проценты на обязательство	x	-	x	-	x
Фактически уплаченные арендные платежи	x	(-)	x	-	x
Влияние изменений учетной политики	x	-	x	-	x

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

**Обязательство по аренде отражено в составе прочих долгосрочных обязательств.**

Стоимость признанного права пользования земельным участком погашается посредством амортизации, начисляемой линейным способом в течение срока действия договора аренды.

Данные о стоимости права пользования земельным участком и сумме начисленной амортизации за отчетный период приведены в таблице:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Первоначальная или переоцененная стоимость	25 860	25 860	-	x	-
Накопленная амортизация	(1 989)	x	-	x	-
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>23 871</b>	<b>x</b>	<b>-</b>	<b>x</b>	<b>-</b>
Влияние изменений учетной политики: -первоначальная стоимость	x	-	x	-	x
-накопленная амортизация	x	-	x	-	x
Амортизация	x	(1 989)	x	-	x

Стоимость права пользования земельными участками отражена в составе основных средств.

#### 6. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов отражены:

5.1. Расходы на незавершенное строительство объектов недвижимого имущества (на 31.12.2022 г. – классифицированы в качестве запасов – с.1210 Баланса) –

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	x	x	x	229 632	x
Переклассифицированы в качестве запасов	x	(229 670)	x	-	x
<b>Расходы на незавершенное строительство в составе прочих внеоборотных активов</b>	<b>-</b>	<b>(229 670)</b>	<b>229 670</b>	<b>x</b>	<b>38</b>

5.2. долгосрочная дебиторская задолженность (на 31.12.2022 г. – классифицированы в качестве запасов – с.1210 Баланса, или дебиторской задолженности – с.1230 Баланса)

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Авансы, уплаченные поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	x	x	150 860	150 860	x

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Переклассифицированы в качестве запасов	x	(150 860)	x	-	x
<b>Всего Авансы уплаченные в составе прочих внеоборотных средств</b>	-	<b>(150 860)</b>	<b>150 860</b>	<b>150 860</b>	-
Долгосрочная дебиторская задолженность по договорам беспроцентного займа (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	x	x	96 138	(133 862)	230 000
Переклассифицированы в качестве дебиторской задолженности	-	(96 138)	x	-	x
Долгосрочная дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве (срок погашения – более 12 месяцев после отчетной даты)	x	x	7 836	(128 909)	136 745
Переклассифицированы в качестве дебиторской задолженности	x	(7 836)	x	-	x
<b>Всего дебиторская задолженность в составе прочих внеоборотных средств</b>	-	<b>(103 974)</b>	<b>103 974</b>	<b>(262 771)</b>	<b>366 745</b>

## 7. Запасы

На дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности запасы включают:

Группа запасов	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Строительные материалы	44 690	136 402	236
Инвентарь	-	29	42
Незавершенное строительство г. Севастополь, шоссе Лабораторное, 33а, 33б, 33в	619 250	-	-
Построенные объекты недвижимости для передачи по договорам долевого участия в строительстве	11 858	-	-
Уплаченные авансы поставщикам и подрядчикам в связи со строительством	44 420	-	-
<b>Всего запасов:</b>	<b>720 218</b>	<b>136 431</b>	<b>278</b>

По состоянию на отчетную дату резерв под снижение стоимости материальных ценностей Обществом не создавался.

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют запасы, переданные в залог и на хранение.

### 7.1. Детализация расходов на незавершенное строительство по этапам строительства представлены ниже:

Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33а - I этап:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	x	897 504	x	194 070	x
Перенесены расходы с другого этапа	x	4 084			

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Перенесены расходы на другой этап	x	(8)			
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	x	(1 095 650)	x	(-)	x
Прочее списание расходов	x	(38)			
<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	-	<b>x</b>	<b>194 108</b>	<b>x</b>	<b>38</b>

Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33б, корпус 1 (секция 6), Лабораторное, 33б, корпус 2 (секция 5), Лабораторное, 33б, корпус 3 (секция 4) - II этап:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	x	579 576	x	35 562	x
Перенесены расходы с другого этапа		8			
Перенесены расходы на другой этап		(4 084)			
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	x	-	x	(-)	x
<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	<b>611 062</b>	<b>x</b>	<b>35 562</b>	<b>x</b>	<b>-</b>

Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33в, корпус 1 (секция 7), Лабораторное, 33в, корпус 2 (секция 8), Лабораторное, 33в, корпус 3 (секция 9) – III этап:

Показатели, тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год	На 31 декабря 2021 года	2021 год	На 31 декабря 2020 года
Расходы на строительство, понесенные в отчетном периоде	x	8 188	x	-	x
Объекты строительства, введенные в эксплуатацию	x	-	x	(-)	x
<b>Расходы на незавершенное строительство</b>	<b>8 188</b>	<b>x</b>	<b>-</b>	<b>x</b>	<b>-</b>

#### 8. Дебиторская задолженность.

тыс. руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочная дебиторская задолженность по предоставленным беспроцентным займам	244 700	-	-
Дебиторская задолженность дольщиков по договорам участия в долевом строительстве	178 117	756 358	-
Прочая дебиторская задолженность всего, в том числе:	10 882	208	147
- уплаченные авансы в связи со строительством	-	208	147
- с поставщиками и подрядчиками	1 855	-	-
- налоги и сборы	4 225	-	-
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	4 802	-	-
<b>Всего краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>433 699</b>	<b>756 566</b>	<b>147</b>

Вся сумма дебиторской задолженности по займам реальна к погашению, резерв сомнительных долгов по ней на отчетную дату не создавался.

#### 9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Для целей составления бухгалтерской (финансовой) отчетности денежные средства и денежные эквиваленты включают:

тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
<b>Денежные средства в кассе и на текущих банковских счетах всего:</b>	<b>329</b>	<b>6 473</b>	<b>187</b>
<b>в том числе:</b>			
- в Российских рублях	329	6 473	187
<b>Всего денежных средств и денежных эквивалентов</b>	<b>329</b>	<b>6 473</b>	<b>187</b>

#### 10. Уставный капитал

На 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества оплачен полностью.

	31 декабря 2022 года, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.	31 декабря 2021 года, тыс. руб.	Увеличение за 2021 год, тыс. руб.	31 декабря 2020 года, тыс. руб.
Уставный капитал	120 000	-	120 000	70 000	50 000

#### 11. Добавочный капитал

Добавочный капитал на 31.12.2022 г. отсутствует.

В составе добавочного капитала на 31.12.2020 г. отражены взносы участника Общества на увеличение уставного капитала, оплаченные до регистрации увеличения уставного капитала – в сумме 40 000 тыс. руб., которые после регистрации увеличения уставного капитала отражены в сумме уставного капитала.

#### 12. Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства у Общества на 31 декабря 2022 года представляют собой задолженность по полученным займам, а также задолженность перед дольщиками – отражена в составе прочих обязательств:

тыс. руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Заёмные средства, в т.ч.:</b>	<b>128</b>	<b>433 234</b>	<b>140 068</b>
Долгосрочные обязательства по полученным кредитам банка	-	134 867	-
Долгосрочные обязательства по полученным займам	128	298 367	140 068
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>5 172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие долгосрочные обязательства, в т.ч.</b>	<b>55 392</b>	<b>34 776</b>	<b>136 745</b>
Долгосрочные обязательства по уплате процентов по займам	55 392	26 940	-
Долгосрочная кредиторская задолженность перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве Комплекса многоквартирных жилых домов в г. Севастополь, Нахимовский район, Лабораторное шоссе, 33	-	7 836	136 745
<b>Всего долгосрочные обязательства</b>	<b>60 692</b>	<b>468 010</b>	<b>276 813</b>



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Вся задолженность является непросроченной.

### 13. Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие обязательства

тыс. руб.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)-всего</b>	<b>774 998</b>	<b>41 435</b>	<b>1 262</b>
<b>в том числе:</b>			
-кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	637 110	41 309	1 262
- налоги и сборы	-	7	-
-прочая кредиторская задолженность	137 888	119	-
<b>Прочие краткосрочные обязательства(строка 1550) – всего</b>	<b>218 145</b>	<b>760 419</b>	<b>-</b>
<b>В т.ч.</b>			
- обязательства перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по передаче построенных квартир (по адресу г. Севастополь, Лабораторное шоссе, 33)	192 285	760 419	-
- обязательство по финансовой аренде (субаренда земельного участка)	25 860	-	-
<b>Всего краткосрочная кредиторская задолженность и прочие обязательства(строка 1520 и 1550)</b>	<b>993 143</b>	<b>801 854</b>	<b>1 262</b>

### 14. Информация по займам и кредитам полученным

В отчетном периоде Общество привлекало денежные средства по договорам займа и банковского кредита.

Информация о наличии и изменении обязательств по займам и кредитам приведена ниже.

*Долгосрочные займы – срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев после отчетной даты.*

*Краткосрочные займы – срок погашения задолженности по займам в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев после отчетной даты.*

Тыс. руб.	На 31 декабря 2022 года	2022 год			На 31 декабря 2021 года	2021 год		На 31 декабря 2020 года
		получен о	погашен о	переведен о из л/сроч в кр/сроч		получен о	погашен о	
<b>Долгосрочны е, в т.ч.:</b>	<b>128</b>	<b>173 264</b>	<b>(606 370)</b>	<b>(-)</b>	<b>433 234</b>	<b>293 166</b>	<b>(-)</b>	<b>140 068</b>
- кредит банка	-	173 136	(308 002)	(-)	134 866	134 866	(-)	-
- прочие займы	128	128	(298 368)	(-)	298 368	158 300	(-)	140 068
<b>Краткосроч- ные, в т.ч.:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>x</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>
- кредит банка	-	-	-	-	-	-	-	-
- прочие займы	-	-	-	-	-	-	(-)	-

Перечень договоров кредита и займа по срокам возврата:

Вид договора	Сумма задолженности на 31.12.2022	Сумма задолженности и по процентам	Срок возврата	Классификация по сроку
Займ	128	-	31.12.2027	Долгосрочный
Займ АГИ сч 76	-	10 468	31.12.2027	Долгосрочный
Займ	-	11 823	31.12.2027	Долгосрочный
Займ	-	30 420	31.12.2027	Долгосрочный
Займ	-	2 681	31.12.2027	Долгосрочный
Всего		55 392		х

Задолженность по процентам отражена в статье «Прочие долгосрочные обязательства».

#### 15. Расходы по займам и кредитам

В отчетном периоде Обществом привлекались кредитные средства по кредитному договору. На 31.12.2022 г. кредит полностью погашен. Сумма процентов, начисленных за пользование кредитными средствами в отчетном периоде, составила 3 417 тыс.руб. Проценты по кредиту включены в прочие расходы отчетного года.

Обществом также привлекались займы под проценты. Сумма процентов, начисленных по займам за отчетный год, составила 17 984 тыс. руб. Проценты по займам включены в расходы по строительству.

#### 16. Налог на прибыль.

Прибыль Общества в отчетном году облагалась налогом на прибыль по ставке 20%. Величина текущего налога на прибыль за соответствующий отчетный период составляет:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	17 802	(4 962)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(5 172)	-
Изменение отложенных налоговых активов	4 180	870
Текущий налог на прибыль	(2 569)	-

#### Информация о временных разницах, учтенных при определении текущего налога на прибыль

На 31.12.2022 года сформированы временные разницы и отложенные налоговые активы (тыс. руб.):

Вид активов (обязательств), по которым сформированы налоговые разницы	Сумма временных разниц	Отложенные налоговые активы (обязательства)
Арендные обязательства	25 860	5 172
Внеоборотные активы	8	2
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>х</b>	<b>5 174</b>
Основные средства (право пользования активом)	25 860	5 172
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>х</b>	<b>5 172</b>

За 2022 год произошли следующие изменения в отложенных налоговых активах и обязательствах:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Вид активов (обязательств), по которым сформированы налоговые разницы	Сумма временных разниц	Отложенные налоговые активы	Сумма временных разниц	тыс.руб.	
				Отложенные налоговые обязательства	
<b>На 31.12.2021 г:</b>					
Убыток прошлых периодов	( 4 962 )	992	-	-	-
Внеоборотные активы	( 8 )	2	-	-	-
<b>Всего на 31.12.2021</b>	<b>(4 970)</b>	<b>994</b>	-	-	-
<b>На 31.12.2022 г:</b>					
Убыток прошлых периодов	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	25 860	5 172	-	-	-
Внеоборотные активы	( 8 )	2	-	-	-
Основные средства (право пользования активом)	-	-	25 860	-	5 172
<b>Всего на 31.12.2022</b>	<b>x</b>	<b>5 174</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>5 172</b>
Изменение за 2022 год	x	4 180	x	x	(5 172)

### 17. Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат

Расходы Общества по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат составили:

Элементы затрат	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	222	189
Расходы на государственное пенсионное страхование, социальное и медицинское страхование	67	57
Прочие расходы – всего, в т.ч.	8 888	4 690
- рекламные услуги	5 250	3 000
- юридические услуги	2 587	720
- бухгалтерские услуги	720	720
- прочие	331	250
<b>Всего</b>	<b>9 177</b>	<b>4 936</b>

### 18. Прочие доходы

Прочие доходы Общества включают:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Процентные доходы (по депозиту)	493	-
Прочие доходы, в т.ч.	32 075	-
- доходы застройщика по выполненным договорам долевого участия в строительстве	28 760	-
- возмещение убытков по решению суда	3 105	-
- доходы по претензиям	210	-
<b>Всего прочие доходы</b>	<b>32 568</b>	<b>-</b>

### 19. Прочие расходы

Прочие расходы Общества включают:

тыс. руб.	2022 год	2021 год
Проценты по банковскому кредиту	3 417	-
Прочие расходы, в т.ч.	4 325	26
- расходы на банковское обслуживание текущего счета	88	20

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

- расходы по аренде земли, не включенные в себестоимость строительства	4 207	
- прочие расходы	30	6
<b>Всего прочие расходы</b>	<b>7 742</b>	<b>26</b>

## 20. Информация по сегментам

*Информация по отчетным сегментам деятельности.*

Общество не имеет выделенных отчетных сегментов деятельности.

*Информация по географическим регионам деятельности.*

В отчетном периоде Общество осуществляло свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

## 21. Информация о связанных сторонах

### 21.1. Перечень связанных сторон:

Связанная сторона	Характер отношений
Лысенко Александр Владимирович (ИНН – 920251932817, ОГРНИП – 315920400092310)	Лицо, контролирующее Общество - лицо, владеющее опосредованно через другие юридические лица 90 % уставного капитала Общества, Единоличный исполнительный орган Общества – временно исполняющий обязанности директора Бенефициарный владелец
Индивидуальный предприниматель Лысенко Анна Валентиновна (ОГРНИП – 316920400066931)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ИП Лысенко Владимир Александрович (ОГРНИП – 318920400020388)	Член семьи лица, контролирующего Общество
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН - 1149200000234)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 90 % уставного капитала организации)
ООО «АЛЬФА ГРУПП СЕВАСТОПОЛЬ» (ОГРН - 1149204015388)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «АЛЬФА ГРУПП ПОДРЯД» (ОГРН - 1179204000997)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Земельно-кадастровые ресурсы» (ОГРН- 1149304009790)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН – 1179204008763)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Служба управления недвижимостью» (ОГРН – 1179204004407)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО «Северный рavelин» (ОГРН – 1149204036178)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, и членам его семьи принадлежит 100 % уставного капитала организации)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

ООО «Севас» (ОГРН – 1149204048696)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ" (ОГРН – 1189204008047)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "АЛЬФА КРЫМ ИНВЕСТ" (ОГРН - 1189112031866)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)
ООО "БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА "ХРИЗОЛИТ" (ОГРН – 1149204021460)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, и членам его семьи принадлежит 100 % уставного капитала организации)
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФОНД "АЛЬФА ПОМОЩЬ" (ОГРН: 1189204000061)	Организация находится под общим управлением (единоличный исполнительный орган Общества является лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации)
ООО «ГК «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ» (ОГРН – 1219200001470)	Организация является участником Общества с долей 100%, также Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, опосредованно принадлежит ок. 90 % уставного капитала организации)
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖК «ПОБЕДА» (ОГРН – 1199112007203)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, опосредованно принадлежит ок. 90 % уставного капитала организации)
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК «ССП» (ОГРН – 1149204031558)	Организация находится под общим контролем с Обществом (лицу, контролирующему Общество, принадлежит 100 % уставного капитала организации)

## 21.2 Сделки со связанными сторонами.

### Сделки по основной деятельности

Нижеприведенная таблица содержит информацию об общей сумме сделок по основной деятельности Общества, которые были заключены со связанными сторонами, за соответствующие отчетные периоды, а также суммы взаимных задолженностей на отчетную дату:

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выполнение работ (продажа товаров) связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ООО «Севастопольский Стройпроект» (ОГРН-1179204008763)	На 31.12.2020 г.	x	-	6
	2021 год	42 091	x	x
	На 31.12.2021 г.	x	-	7 400
	2022 год	7 339	x	x
	На 31.12.2022 г.	x	-	8 309
ООО «Альфа Групп Подряд» (ОГРН-1179204000997)	На 31.12.2020 г.	x	-	6
	2021 год	-	x	x

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

	На 31.12.2021 г.	x	-	-
	2022 год	24 234	x	x
	На 31.12.2022 г.	x	-	10 573

*Расчеты по договорам долевого участия в строительстве:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получены взносы от связанных сторон, тыс. руб.	Переданы объекты строительства связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
ИП Лысенко Анна Валентиновна (ОГРН- 316920400066931)	На 31.12.2020 г.	x	x	2 430	2 430
	2021 год	-	-	x	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	5 905	5 905
	2022 год	175 387	175 335	x	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	3 422	3 538

*Условия сделок со связанными сторонами.*

Сделки со связанными сторонами осуществляются на обычных условиях, присущих сделкам с независимыми партнерами, расчеты по сделкам со связанными сторонами предусмотрены в денежной форме. Задолженности на конец отчетного периода не обеспечены и являются беспроцентными.

*Прочие сделки:*

*Займы, полученные Обществом от связанных сторон:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Получено займов/начислено процентов от связанных сторон, тыс. руб.	Возвращено займов/ оплачено процентов связанным сторонам, тыс. руб.	Задолженность перед связанными сторонами, тыс. руб.
Лысенко Александр Владимирович – расчеты по займу полученному	На 31.12.2020 г.	x	x	40 273
	2021 год	35 000	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	75 273
	2022 год	-	(75 273)	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	-
Лысенко Александр Владимирович – задолженность по процентам	На 31.12.2020 г.	x	x	-
	2021 год	7 286	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	7 286
	2022 год	4 537	-	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	11 823
Лысенко Владимир Александрович (в том числе в качестве ИП)	На 31.12.2020 г.	x	x	99 795
	2021 год	123 300	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	223 095
	2022 год	128	(223 095)	x

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
 Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

	На 31.12.2022 г.	x	x	128
Лысенко Владимир Александрович (в том числе в качестве ИП) – задолженность по процентам	На 31.12.2020 г.	x	x	-
	2021 год	19 654	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	19 654
	2022 год	13 445	-	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	33 101

Займы, полученные от связанных сторон, являются процентными, ставка – 10% годовых, проценты в 2022 году не выплачивались.

*Беспроцентные займы, выданные Обществом связанным сторонам:*

Связанные стороны	Отчетный период/ отчетная дата	Выдано займов связанным сторонам, тыс. руб.	Возвращено займов связанными сторонами, тыс. руб.	Задолженность связанных сторон, тыс. руб.
ООО «АЛЬФА ГРУПП ИНВЕСТ»	На 31.12.2020 г.	x	x	126 000
	2021 год	60 380	(186 380)	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	-
	2022 год	-	-	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	-
Лысенко Владимир Александрович	На 31.12.2020 г.	x	x	-
	2021 год	-	-	x
	На 31.12.2021 г.	x	x	-
	2022 год	293 000	(48 300)	x
	На 31.12.2022 г.	x	x	244 700

### 21.3 Вознаграждения основному управленческому персоналу Общества.

Краткосрочные выплаты основному управленческому персоналу Общества включают:

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Заработная плата и прочие краткосрочные выплаты	222	189
Взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	67	57
<b>Всего краткосрочные выплаты</b>	<b>289</b>	<b>246</b>

Кредиторская задолженность по краткосрочным выплатам основному управленческому персоналу составляет:

На 31 декабря 2022 года, тыс. руб.	На 31 декабря 2021 года, тыс. руб.
-	-

Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу в отчетном периоде не производились.

## **22. Информация о бенефициарных владельцах**

Бенефициарным владельцем Общества в понимании Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» является Лысенко Александр Владимирович (ИНН – 920251932817).

## **23. Условные активы и условные обязательства**

У Общества отсутствуют на отчетную дату условные активы и условные обязательства, требующие раскрытия информации в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## **24. Прекращаемая деятельность**

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

## **25. События после отчетной даты**

События после отчетной даты отсутствуют.

## **26. Государственная помощь**

В отчетном периоде Общество не являлось получателем государственной помощи.

## **27. Операционная среда и операционные риски**

Рынок Российской Федерации подвержен экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Предполагаемые или фактические финансовые трудности, увеличение уровня предполагаемых рисков инвестиций могут отрицательно отразиться на экономике и инвестиционном климате страны. Будущее направление развития Российской Федерации во многом зависит от мер экономической, налоговой и кредитно-денежной политики Правительства Российской Федерации, развития налоговой, правовой, административной и политической систем в стране, а также от изменений мировой макроэкономической ситуации.

### **Экономические санкции стран ЕС и США**

В 2014-2015 годах США, страны ЕС и некоторые другие страны ввели ряд санкций против Российской Федерации, некоторые из которых предусматривают введение ряда общих ограничений хозяйственной деятельности в определенных отраслях экономики Российской Федерации. Также, в 2022 году некоторыми странами были объявлены новые пакеты существенных санкций в отношении активов ряда российских банков, российских компаний, отдельных физических лиц. Это неблагоприятным образом сказывается на доступности и стоимости капитала для Общества. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменившихся экономических условий на финансовое положение Общества и выработки стратегии руководства деятельностью Общества в новых условиях.

По мнению руководства, влияние указанных факторов и рисков на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом будущем будет несущественным.



### **Операционные риски.**

#### **Налоговое законодательство.**

Налоговое законодательство в Российской Федерации может толковаться по-разному и часто изменяется. Соответствующие государственные органы могут оспаривать толкование этого законодательства руководством Общества и его применение в ходе деятельности Общества, и существует возможность того, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате налоговые органы могут начислить существенные дополнительные суммы налогов, штрафов и пени. Налоговые органы имеют право начислить штрафные санкции в течение трех лет после окончания соответствующего налогового периода.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 года нормы налогового законодательства Российской Федерации были применены им корректно и положение Общества с точки зрения налогового законодательства остается стабильным.

#### **Валютный риск**

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Общество не подвержено риску изменения обменных курсов иностранных валют поскольку осуществляет свою операционную деятельность исключительно на территории Российской Федерации.

#### **Кредитный риск.**

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по финансовому инструменту. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего в отношении дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая займы. Руководство Общества регулярно анализирует сроки погашения дебиторской задолженности и контролирует просроченные суммы.

#### **Пандемия коронавируса COVID-19**

В 2022 году продолжали действовать частичные ограничительные меры против распространения коронавируса COVID-19 в Российской Федерации. Данные обстоятельства незначительно повышают риски негативных явлений как в экономике в целом в стране, так и для Общества.

В то же время деятельность Общества не относится к сферам экономики, наиболее затронутыми неблагоприятными последствиями пандемии коронавируса COVID-19. Руководство оценивает, что Общество будет осуществлять свою деятельность непрерывно, и у Общества имеется достаточно финансовых ресурсов для продолжения деятельности с учетом неблагоприятной экономической ситуации.

### **28. Управление капиталом**

В области управления капиталом руководство Общества ставит своей целью гарантировать возможность ведения непрерывной деятельности для обеспечения доходов участникам и выгод другим заинтересованным сторонам, а также поддержания оптимальной структуры капитала с целью снижения затрат на его привлечение.

### **29. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.**

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности, по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»  
Присоединяется к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
Валюта представления – Российский рубль, степень округления – тысяча рублей

Стоимость чистых активов Общества на конец отчетного периода составляет – 120 652 тыс. руб., что больше размера Уставного капитала (Уставный капитал – 120 000 тыс. руб.)

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика. Основная передача квартир дольщикам предусмотрена в 4 квартале 2023 г. в связи с чем будет рассчитана экономия застройщика (вознаграждение).

Согласно заключенных договоров участия в долевом строительстве доход Общества определяется после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекта строительства как разница между суммой, полученной от участника долевого строительства и затратами на строительство объекта.

Временно исполняющий  
обязанности директора

18 апреля 2023 г.



Лысенко А.В.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено оттиском печати

ООО АФ «Глобус-Аудит»  
и подписью руководителя.

Всего 43

(Серия *ВР/01*) страница *2*  
Директор *В.И. Волобуев*

