



Общество с ограниченной ответственностью
«АФ «Аудит-бюро»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я»

за 2022 год

г. Таганрог

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**Адресат**

**Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности *общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я»* (ОГРН 1136154000751), 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 за 2022 год,
- 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 за 2022 год, 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 7Я»* 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 (далее по тексту 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление,
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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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:

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Миронова Светлана Александровна

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006110126)

Миронова Светлана Александровна

Директор

(ОРНЗ 22006110126)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АФ «Аудит-бюро»

Место нахождения: 347900, Ростовская область, г. Таганрог, пер. Лермонтовский, 7А

Телефон/факс: (8634) 311-510; Email: audit@audit-buro.ru

ИНН 6154130353, КПП 615401001, ОГРН 1136154009551, ОКПО 24145766.

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов *Ассоциация «Содружество»*

(СРО ААС) ОРНЗ 12006077578

«03» февраля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я"	по ОКПО	12133870		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6154127093		
Код экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Имущества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Место нахождения (адрес)	7339, Ростовская обл, Таганрог г, Чехова ул, д. № 322, лит. А1, ком. 6ж				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ОО "АФ "АУДИТ-БЮРО"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6154130353		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1136154009551		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	381 801	617 238	172 981
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	381 801	617 238	172 981
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	15 824	8 117	18 510
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 011	503 946	43 497
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	132 000	-	60 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 840	8 484	20 918
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	250 675	520 548	142 924
	БАЛАНС	1600	632 476	1 137 785	315 906

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100 000	100 000	100 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	314 048	236 135	212 827
	Итого по разделу III	1300	414 048	336 135	312 827
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	15 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 873	2 652	-
	Итого по разделу IV	1400	16 873	2 652	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	120 000	-
	Кредиторская задолженность	1520	146 531	197 667	3 078
	Доходы будущих периодов	1530	54 965	481 328	-
	Оценочные обязательства	1540	58	4	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	201 554	798 999	3 078
	БАЛАНС	1700	632 476	1 137 785	315 906



Лавров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я"	по ОКПО	12133870		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6154127093		
Код экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	142 651	169 487
	Себестоимость продаж	2120	(72 381)	(131 167)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	70 270	38 320
	Коммерческие расходы	2210	(682)	-
	Управленческие расходы	2220	(7 533)	(4 692)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	62 055	33 628
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	381
	Проценты к уплате	2330	(213)	-
	Прочие доходы	2340	25 140	19
	Прочие расходы	2350	(691)	(96)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	86 291	33 932
	Налог на прибыль	2410	(8 379)	(10 920)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	1	296
	Чистая прибыль (убыток)	2400	77 913	23 308

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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	77 913	23 308
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Лавров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

30 Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
0710004	
31	12 2022
12133870	
ИНН	
6154127093	
по ОКВЭД 2	
71.11.1	
12300	16
по ОКЕИ	
384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый УС)
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	100 000	-	-	-	21:
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2:
в том числе:						
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2:
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	
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 УС)
Изменение Добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100 000	-	-	-	238
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	7:
в том числе:						
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	7:
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-
в том числе:						
убыток	3321	X	X	X	X	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100 000	-	-	-	314

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	312 827	23 308	-	336 135
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	312 827	23 308	-	336 135
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	212 827	23 308	-	236 135
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	212 827	23 308	-	236 135
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Счет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0510005		
31	12	2021
		12133679
		515412703
		71.11.1
12300		16
		263

3. Чистые активы			
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	414 048	312 827
		336 135	

Наименование показателя	Код	31 Январь - Декабрь 2021 г.	31 Январь - Декабрь 2020 г.
Итого по строкам 410 - 419		917 890	196 513
Итого по строкам 420 - 429		109 820	189 816
Итого по строкам 430 - 439		25 176	391
Итого по строкам 440 - 449		482 704	5 316
Итого по строкам 450 - 459		(230 197)	(545 994)
Итого по строкам 460 - 469		(218 837)	(536 316)
Итого по строкам 470 - 479		(730)	(616)
Итого по строкам 480 - 489		(10 465)	(6 903)
Итого по строкам 490 - 499		(1 426)	(3 186)
Итого по строкам 500 - 509		387 442	(49 482)
Итого по строкам 510 - 519		9 147 329	124 000
Итого по строкам 520 - 529			
Итого по строкам 530 - 539			
Итого по строкам 540 - 549			
Итого по строкам 550 - 559			
Итого по строкам 560 - 569			
Итого по строкам 570 - 579			
Итого по строкам 580 - 589			
Итого по строкам 590 - 599			
Итого по строкам 600 - 609			
Итого по строкам 610 - 619			
Итого по строкам 620 - 629			
Итого по строкам 630 - 639			
Итого по строкам 640 - 649			
Итого по строкам 650 - 659			
Итого по строкам 660 - 669			
Итого по строкам 670 - 679			
Итого по строкам 680 - 689			
Итого по строкам 690 - 699			
Итого по строкам 700 - 709			
Итого по строкам 710 - 719			
Итого по строкам 720 - 729			
Итого по строкам 730 - 739			
Итого по строкам 740 - 749			
Итого по строкам 750 - 759			
Итого по строкам 760 - 769			
Итого по строкам 770 - 779			
Итого по строкам 780 - 789			
Итого по строкам 790 - 799			
Итого по строкам 800 - 809			
Итого по строкам 810 - 819			
Итого по строкам 820 - 829			
Итого по строкам 830 - 839			
Итого по строкам 840 - 849			
Итого по строкам 850 - 859			
Итого по строкам 860 - 869			
Итого по строкам 870 - 879			
Итого по строкам 880 - 889			
Итого по строкам 890 - 899			
Итого по строкам 900 - 909			
Итого по строкам 910 - 919			
Итого по строкам 920 - 929			
Итого по строкам 930 - 939			
Итого по строкам 940 - 949			
Итого по строкам 950 - 959			
Итого по строкам 960 - 969			
Итого по строкам 970 - 979			
Итого по строкам 980 - 989			
Итого по строкам 990 - 999			



Руководитель **Давров Сергей Иванович**
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я"		ИНН	12133870		
идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	6154127093		
код экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта		по ОКЕИ	71.11.1		
организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	12300	16	
единица измерения: в тыс. рублей			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	617 639	196 513
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	109 820	189 816
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	25 115	381
прочие поступления	4119	482 704	6 316
Платежи - всего	4120	(230 197)	(545 995)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(218 637)	(535 316)
в связи с оплатой труда работников	4122	(730)	(616)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(9 405)	(6 908)
прочие платежи	4129	(1 425)	(3 155)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	387 442	(349 482)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 147 329	124 000
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	9 147 329	124 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 279 329)	-
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).			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	154 500	277 086
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	22 500	277 086
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	132 000	-
Платежи - всего	4320	(284 586)	(124 038)
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	(284 586)	(124 000)
прочие платежи	4329	-	(38)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(130 086)	153 048
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	125 356	(72 434)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 484	80 918
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	133 840	8 484
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК 7Я"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Денежные средства	1150	381 801	617 238	172 981
Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Долгие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Итого	1210	15 824	8 117	18 510
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	46 046	22 618	43 497
Финансовые вложения долгосрочные	1240	132 000	-	60 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 840	8 484	20 918
Долгие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого активы	-	577 511	656 458	315 906
Пассивы				
Денежные средства долгосрочные	1410	15 000	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Долговые обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Долгие обязательства долгосрочные	1450	1 873	2 652	-
Денежные средства краткосрочные	1510	-	120 000	-
Дебиторская задолженность	1520	146 531	197 667	3 078
Долговые обязательства краткосрочные	1540	58	4	-
Долгие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
Итого пассивы	-	163 463	320 323	3 078
Стоимость ЧИСТЫХ АКТИВОВ	-	414 048	336 135	312 827

*Задолженением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	614 586	2 652	617 238
Итого по разделу I	1100	614 586	2 652	617 238
БАЛАНС	1600	1 135 134	2 652	1 137 785
ПАССИВ				
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Прочие обязательства	1450	-	2 652	2 652
Итого по разделу IV	1400	-	2 652	2 652
БАЛАНС	1700	1 135 134	2 652	1 137 785

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	614 586	503 822	(738 080)	-	380 328
	5250	за 2021г.	172 981	622 379	(180 774)	-	614 586
в том числе:							
Чехова 375(4500)	5241	за 2022г.	5 000	-	-	-	5 000
	5251	за 2021г.	5 000	-	-	-	5 000
ул. Чучева 42-В	5242	за 2022г.	18 877	91 677	-	-	110 554
	5252	за 2021г.	-	18 877	-	-	18 877
Галицкого, 79а	5243	за 2022г.	-	364	-	-	364
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Чехова 375 3-я очередь	5244	за 2022г.	532 189	-	532 189	-	-
	5254	за 2021г.	26 249	505 940	-	-	532 189
2-ой Новый 59	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	60 732	60 042	120 774	-	-
Котёл Еоло Mythos Dom 24 12 E	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
масленка	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

3.4. Иное использование основных средств

Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
5280	-	-	-
5281	-	-	-
5282	-	-	-
5283	-	-	-
5284	-	-	-
5285	-	-	-
5286	-	-	-
5287	205 890	-	-
5288	-	-	-



Руководитель
Лавров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель
Лавров Сергей Иванович
(подпись)
(расшифровка подписи)

25 января 2023

dd

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			выбыло		поступления и затраты	Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	балансовая стоимость									резерв под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022г.	8 117	8 117	156 824	-	-	X	15 824	-	15 824		
	5420	за 2021г.	18 510	18 510	547 586	-	-	X	8 117	-	8 117		
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	76 054	-	-	-	-	-	-		
	5421	за 2021г.	-	-	426 811	-	-	-	-	-	-		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	8 117	8 117	80 087	-	-	-	15 824	-	15 824		
	5422	за 2021г.	18 510	18 510	120 774	-	-	-	8 117	-	8 117		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	682	-	-	-	(682)	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		



4.2. Запасы в залого

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



Руководитель Лавров Сергей Иванович
(подпись) (подпись)

25 января 2023 г.

б. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
								списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	503 946	-	90 432	-	(493 431)	-	-	-	-	-	-	-	-	101 011	-
	5530	за 2021г.	43 496	-	500 712	-	(40 262)	-	-	-	-	-	-	-	-	503 946	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	490 523	-	3 605	-	(481 928)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 200	-
	5531	за 2021г.	31 334	-	489 923	-	(30 734)	-	-	-	-	-	-	-	-	490 523	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	11 656	-	30 832	-	(10 887)	-	-	-	-	-	-	-	-	31 601	-
	5532	за 2021г.	5 129	-	10 788	-	(4 261)	-	-	-	-	-	-	-	-	11 656	-
Прочая	5513	за 2022г.	1 767	-	55 995	-	(616)	-	-	-	-	-	-	-	-	57 210	-
	5533	за 2021г.	7 033	-	1	-	(5 267)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 767	-
5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	503 946	-	90 432	-	(493 431)	-	-	-	-	-	-	-	-	101 011	-
	5520	за 2021г.	43 496	-	500 712	-	(40 262)	-	-	-	-	-	-	-	-	503 946	-

6.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

6.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	56 500	-	(41 500)	-	-	-	-	-	15 000
прочая	5554	за 2022г.	2 973	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	(991)	-	-	-	-	-	1 982
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	317 667	171 200	-	(342 400)	-	-	X	X	-	-
в том числе:	5580	за 2021г.	3 078	315 826	-	(1 237)	-	-	X	X	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	197 564	146 190	-	(197 223)	-	-	-	-	-	146 531
авансы полученные	5581	за 2021г.	2 984	195 816	-	(1 237)	-	-	-	-	-	197 564
	5562	за 2022г.	-	10	-	(10)	-	-	-	-	63	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	(167)	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5583	за 2021г.	94	10	-	(145 000)	-	-	-	-	-	-
займы	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2022г.	120 000	25 000	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	120 000	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120 000
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5550	за 2022г.	317 667	171 200	-	(342 400)	-	-	X	X	-	-
Итого	5570	за 2021г.	3 078	315 826	-	(1 237)	-	-	X	X	63	146 531
									X	X	-	317 667

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Давров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

В. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	110	18
Расходы на оплату труда	5620	603	490
Отчисления на социальные нужды	5630	182	148
Амортизация	5640	1 179	-
Прочие затраты	5650	6 141	4 036
Итого по элементам	5660	8 215	4 692
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(7 707)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	10 392
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	508	15 084

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



Руководитель
Лавров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	4	55	-	-	58



Руководитель Лавров Сергей Иванович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

Полное наименование организации: ООО «СЗ 7Я»
 ИНН 615427093
 Юридический адрес: 400000, Ярославская область, Ярославль, ул. Советская, д. 100
 ИНН 615427093

Итого: 454 379

в. Обеспечении обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	41 902	454 379	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Лавров Сергей Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

**Пояснительная записка ООО «СЗ 7Я»
к годовому отчёту за 2022 год**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик 7Я» (ООО «СЗ 7Я»). Форма собственности: частная.

Общество создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 8 февраля 1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Дата регистрации: 20 февраля 2013г.

ОГРН 1136154000751

ИНН 6154127093

КПП 615401001

Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Таганрогу Ростовской области, рег. 61 №007501918 от 20.02.2013года.

Место нахождения общества: Российская Федерация, Ростовская область, город Таганрог.

Почтовый адрес: 347939 Россия Ростовская область, город Таганрог, ул. Чехова д.322, литер А1, комната бж.

Основным видом деятельности «Специализированный застройщик 7Я» является **ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРЫ, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ.**

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества – директором Лавровым Сергеем Ивановичем, является Лицом, отвечающим за корпоративное управление.

Численность работающих в обществе по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 3 (внешних совместителя) человека.

Бухгалтерская отчётность ООО «СЗ 7Я» за 2022 года сформирована исходя из действующих в России правил ведения бухгалтерского учета и отчётности и Федерального закона от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте».

Производственно-финансовая деятельность осуществлялась ООО «СЗ 7Я» на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчётном и последующих периодах.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет **10%** от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

Обязанности ведения бухгалтерского учёта осуществляет непосредственно директор ООО «СЗ 7Я».

Общество применяет автоматизированную форму учёта. Учёт ведется в программе «1С:Предприятие, 8.3», применяются формы бухгалтерских регистров предусмотренные данной программой.

Для оформления фактов хозяйственной жизни используются унифицированные формы первичных учётных документов. При отсутствии унифицированных форм применяются формы документов, содержащие обязательные реквизиты, указанные ст.9 Федерального закона «О бухгалтерском учёте».

Общество строит многоквартирные жилые дома с привлечением сумм участников долевого строительства (дольщиков) и за счёт собственных средств. Строительство осуществляется в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Вся информация о строительстве многоквартирных домов и разрешительной документации находится на официальном сайте Общества: **1-застройщик.рф**.

Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов, представительств, выделенных на отдельный баланс.

Уставный капитал, основные участники

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом на 31.12.2022 года составляет 100 000 тыс. руб.

Уставный капитал на 31.12.2022 года сформирован и полностью оплачен.

Единственным участником и конечным бенефициаром на 31.12.2022 года является:

Наименование	Доля в УК
Лавров Сергей Иванович	100%

Информация об органах управления

Высшим органом управления единственный участник, исполнительный орган.

Сведения о дочерних и зависимых обществах

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

Общие принципы организации бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность отражает нарастающим итогом имущественное и финансовое положение Общества и результаты хозяйственной деятельности за 2022 год.

Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций осуществляется в валюте Российской Федерации – рублях.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется и бухгалтерская отчетность составляется в соответствии с едиными методологическими основами и правилами, установленными, установленными:

- Федеральным Законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказом Минфина РФ № 66н от 02 июля 2010 года «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;
- другими положениями по бухгалтерскому учету;
- планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкцией по его применению;
- Учетной политикой Общества.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе и его руководство несет директор, через неукоснительное обеспечение выполнения всеми подразделениями, работниками Общества, имеющими отношение к учету, требований бухгалтерии в части порядка оформления и представления для учета документов и сведений.

Ответственность за формирование Учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности несет главный бухгалтер.

Положение по учетной политике, применяемой обществом, составлено в соответствии с положениями Закона N 402-ФЗ, требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и другими нормативными правовыми актами, регулирующими бухгалтерский учет в РФ.

Учётная политика общества для целей бухгалтерского учёта утверждена приказом №1-У от 31.12.2014 года.

В 2022 году произошли изменения в учетную политику Общества.

Приказом №УЧ/2020 от 31.12.2019 года, в связи со сменой объекта налогообложения (доходы минус расходы с 2020 года) внесены изменения в учётную политику общества для целей налогообложения, а также на переход ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Приказом №31/12-21 от 31 декабря 2021 года внесены изменения в учетную политику с 2022 в связи с вступлением в силу новых ФСБУ -ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»

Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствие с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 года № 34 Н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация основных средств и незавершенного строительства в соответствие с Учетной политикой Общества производится ежегодно.

Учет основных средств и капитальных вложений

Начать применять ФСБУ 6/2020 с 01 января 2022 года перспективно, то есть только в отношении фактов хозяйственной жизни, свершившихся после начала его применения, без изменения сформированных ранее данных бухучета. Основание: п. 51 ФСБУ 6/2020.

Для начисления амортизации по основным средствам применять: линейный способ. Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020. Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из: ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Основание: п.8 ФСБУ 6/2020.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 30 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 30 процентов первоначальной стоимости основного средства. Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

2.1.5. Организация применяет следующие правила начисления амортизации и прекращения ее начисления: начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020.

Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств, с учетом стоимостного критерия.

Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Установить следующие группы однородных объектов основных средств:

- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- рабочий, продуктивный и племенной скот;
- имущество, полученное в аренду и отражаемое, как право пользования активом;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

Все объекты ОС по всем группам после признания оценивать в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, и их переоценку не производить.

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Учет капитальных вложений и затрат на ремонт ОС

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания если данные понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

Организация учитывает запасы для капитальных вложений на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" на счете 08 «Запасы для капитальных вложений».

Затраты на ремонт в бухгалтерском учете отражаются в фактическом размере в составе текущих расходов по обычным видам деятельности того периода, в котором произведены ремонтные работы.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений осуществляются в соответствии с требованием ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам. Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных и краткосрочных базируется на намерениях Общества в части его дальнейшего использования, а также договорных сроках. Оценочный резерв под обесценение финансовых вложений образуется за счет финансовых результатов.

Учет материально-производственных запасов

Последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» отражаются перспективно и, таким образом:

- новые правила учета МПЗ применяются только к фактам хозяйственной жизни, происходящим после 1 января 2022 года;
- не пересчитываются сравнительные показатели за два предшествующих года при составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Принимаются к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость материалов (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

Единицей материально-производственных запасов признается:

- номенклатурный номер (п.6 ФСБУ 5/2019)

Стоимость материально-производственных запасов, готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

К запасам для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев ФСБУ 5/2019 не применяется.

К запасам для управленческих нужд относятся запасы на содержание аппарата управления, включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» или на счете 44 «Расходы на продажу»:

- канцелярские и офисные принадлежности;
- канцелярские товары;
- оргтехника;
- питьевая вода для аппарата управления и др.

Стоимость указанных активов включается в состав расходов на управление в момент, когда данные расходы были понесены.

Спецодежда (спецоснастка), срок эксплуатации которых до 12 месяцев, учитывается в составе запасов и списывается на расходы в момент отпуска в эксплуатацию. (п. 3 ФСБУ 5/2019)

Спецодежда (спецоснастка), срок эксплуатации которых свыше 12 месяцев, учитывается единовременно в расходах, организован забалансовый учет для контроля.

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, не принадлежащих организации или переданных в производство (эксплуатацию) инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальных приспособлений, специальных инструментов, специального оборудования), тары и других аналогичных объектов, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, ведется учет с использованием забалансовых счетов.

Учет объектов аренды

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года. А также осуществляет переход на ФСБУ 25/2018 31 декабря 2021 года в отношении договоров аренды, заключенных до 31.12.2021 года сроком более 12 месяцев и стоимостью более 300 тыс. руб.

Организация, как арендатор при применении ФСБУ 25/2018:

- не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и арендатор не может выкупить предмет аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также если предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду (пп. "в" п. 11, п. 12 ФСБУ 25/2018);

- рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом как сумму первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до такой даты. В этом случае все иные затраты, обычно включаемые в фактическую стоимость, признаются расходами по обычным видам деятельности текущего периода (п. 13 ФСБУ 25/2018, п. 5 ПБУ 10/99);

- первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Основание: п. 11-14 ФСБУ 25/2018.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, а именно:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Документы и документооборот в бухгалтерском учете

Документы бухгалтерского учета должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом "О бухгалтерском учете", а также настоящим ФСБУ 27/2021. Документы бухгалтерского учета должны быть составлены на русском языке, за исключением случаев, установленных абзацем вторым настоящего пункта и в абзаце первым пункта 6 настоящего Стандарта.

Допустимые способы исправления документов бухгалтерского учета устанавливаются экономическим субъектом с учетом требований настоящего Стандарта, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета. Экономический субъект должен хранить подлинники документов бухгалтерского учета, составленных на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Документы бухгалтерского учета должны храниться в том виде, в котором они были составлены. Перевод документов бухгалтерского учета, составленных на бумажном носителе, в электронный вид с целью последующего хранения не допускается.

Документооборот в бухгалтерском учете организуется руководителем экономического субъекта.

Организация документооборота в бухгалтерском учете обеспечивает:

а) своевременное отражение объектов бухгалтерского учета в бухгалтерском учете, в том числе передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета и составление на их основе бухгалтерской (финансовой) отчетности;

б) предотвращение несанкционированного доступа к документам бухгалтерского учета.

Учет долевого строительства и финансирования

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н. При определении доходов и расходов организации применяет метод начисления.

Доходы и расходы признаются в бухгалтерском учете исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности, что предполагает отражение фактов хозяйственной деятельности Общества в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Доходы от обычных видов деятельности учитываются в разрезе видов деятельности организации. Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями. В качестве прочих доходов (поступлений) учитываются доходы в соответствии с разделом III ПБУ 9/99.

Выручка отражается в Отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость из состоит:

- выручка от выполнения, работ, услуг, продукции;
- суммы экономии, полученной от целевых средств;

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

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности. В состав расходов входят:

- затраты застройщика, не входящие в состав затрат по долевого строительству согласно Закона 214-ФЗ;
- себестоимость проданных собственных квартир.

Средства на финансирование строительства учитываются на отдельном субсчете к счету 76 «Расчеты с дольщиками» по каждому дольщику, цена договора долевого участия отражается на счёте 86, заключение договора долевого участия отражается проводкой Дебет 78 Кредит 86, сумма поступивших денежных средств фиксируется на счетах ЭСКРОУ по каждому дольщику, в учёте приходится в дебет за балансового счёта 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

После ввода в эксплуатацию объекта и передаче квартир дольщикам, в момент поступления денежных средств со счетов ЭСКРОУ на расчётный счёт организации данные суммы отражаются проводкой Кредит 008;

Дебет 51 Кредит 76 субсчет «Расчеты с дольщиками»

Сумма заключенных договоров долевого участия отражается проводкой:

Дт 76 «Расчеты с дольщиками» Кт 86 «Целевое финансирование»

Учет расходов по строительству.

Затраты на строительство отражаются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08-3 нарастающим итогом с начала строительства.

При этом Общество делает следующие записи:

Дебет 08-3 Кредит 60, 10 и т.д.– учтена в составе расходов на строительство стоимость работ, выполненных подрядчиком, материалы;

Все затраты, прочие расходы, прямо не связанные со строительством (общехозяйственные расходы, не поименные в законе 214-ФЗ «О долевом строительстве») Общество признает в тех периодах, в которых они возникли (п. 16–18 ПБУ 10/99).

Учет этих расходов, как правило, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы», в дебет которого списываются прямые и косвенные расходы самого застройщика, связанные с оказанием услуг по организации строительства:

Дебет 26 Кредит 02 (10, 23, 25, 68, 69, 70, 76, 60...) – отражены расходы застройщика по организации строительства.

Учет доходов по строительству

При строительстве жилого дома подрядным способом доходом застройщика является вознаграждение за его услуги (п. 5 ПБУ 9/99). Размер вознаграждения определяется разницей между общей суммой цен договоров долевого строительства и средствами потраченными на возведение объекта - экономия застройщика.

Сумма вознаграждения - выручку на момент ее признания отражается проводкой: Дебет 86 Кредит 90-1 = отражена выручка (экономия застройщика).

При этом затраты застройщика, не учитываемые в себестоимости дома, списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90-8.

Передача квартир дольщикам оформляются проводкой дебет 86 кредит 08.3.

Квартиры, на которые не были оформлены договора долевого строительства, застройщик оставляет себе с целью их дальнейшей продажи, квартиры принимаются к учёту проводкой дебет 43 Кредит 08.3, в такой ситуации доходом от реализации этих квартир будет выручка от продажи готовой продукции.

Выручка отражается по кредиту счета 90-1 в момент перехода к покупателю права собственности.

При этом в учете отражаются записи:

Дебет 62 Кредит 90-1 – отражена выручка по договору купли-продажи квартиры;

Дебет 90-2 Кредит 43 субсчет «Квартира №...» – списана себестоимость проданной квартиры;

Дебет 51 (50) Кредит 62 – оплачена покупателем стоимость квартиры по договору купли-продажи.

Учет оценочных значений

Учет оценочных значений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» ПБУ 21/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочными значениями являются приблизительно определенные или рассчитанные работниками организации на основе профессионального суждения значения некоторых показателей при отсутствии точных способов их определения.

Для целей бухгалтерского учета создается резерв по сомнительной задолженности, резерв под обесценение МПЗ.

Учет резервов

Резерв по сомнительным долгам создается только в случаях, когда по оценке Общества реально существует вероятность полной или частичной неоплаты сомнительной задолженности.

Решение о создании резерва сомнительных долгов принимается менеджментом Общества на основании:

- анализа проведенной инвентаризации дебиторской задолженности, учитываемой на бухгалтерских счетах по состоянию на 31 декабря;
- имеющейся неуверенности в получении в течение 12 месяцев после отчетной даты полной оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности определенного контрагента;
- отсутствие гарантии по сомнительной задолженности.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) невозможность удержания имущества должника;
- в) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- г) значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- д) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Для целей бухгалтерского учета создаются оценочные обязательства на покрытие предстоящих расходов по оплате отпусков, оценочные обязательства на гарантийный ремонт. Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

К величине условного оценочного обязательства и актива относятся существующие на отчетную дату обязательства и активы. Величина условного оценочного обязательства определяется Обществом на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, документального подтверждения обоснованности такой оценки.

Учет расчетов по налогу, применяемому в связи с упрощенной системой налогообложения

В рамках упрощенной системы налогообложения применяется объект налогообложения доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов

Забалансовый учет

В отношении отражения денежных средств дольщиков, находящихся на счетах ЭСКРОУ, применяется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Раскрытие информации о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованием ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденного Приказом России № 48 н от 29.04.2008 года.

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях отчетной даты осуществляется с требованиями ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утвержденного Приказом России от 25.11.1998 года № 56 н.

РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В настоящей бухгалтерской отчетности сопоставимые показатели статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года, а также сравнительные данные отчета о финансовых результатах за 2022 г. не корректировались.

Изменение значений актива бухгалтерского баланса приведено в таблице:

Наименование показателя	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	тыс. руб.
			Прирост «+», уменьшение «-», тыс. руб.
АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы			
Результаты исследований и разработок			
Нематериальные поисковые активы			
Материальные поисковые активы			
Основные средства	381 801	617 238	-235 437
Доходные вложения в материальные ценности			
Финансовые вложения			
Отложенные налоговые активы			
Прочие внеоборотные активы			
Итого по разделу I	381 801	617 238	-235 437
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	15 824	8 117	+7 707
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
Дебиторская задолженность	101 011	503 946	-402 935
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	132 000		+132 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 840	8 484	-6 644
Прочие оборотные активы			
Итого по разделу II	250 675	520 548	-269 873
БАЛАНС	632 476	1 137 785	-505 309

Характеристика внеоборотных активов

За 2022 г. произошло уменьшение внеоборотных активов на 235 437 тыс. руб. и их остаток на 31.12.2022 года составил 381 801 тыс. руб.

а) **Основные средства и внеоборотные активы.** По данной строке бухгалтерского баланса в соответствии с учетной политикой отражаются затраты на строительство, которые учитываются по мере их возникновения и накапливаются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» субсчет 08.01 «Приобретение земельных участков», на котором

отражается стоимость земельных участков, приобретенных для строительства жилых домов, и субсчет 08.03 «Строительство объектов», на котором отражаются расходы по строительству (в т.ч. долевого) жилых домов нарастающим итогом с начала строительства.

За 2022г. произошло общее уменьшение стоимости расходов по строительству жилых домов и по состоянию на 31.12.2022 составило 381 801 тыс. руб. Уменьшение стоимости обусловлено списанием расходов по долевого строительству по объекту, введенному в эксплуатацию 10.01.2022, и переданному дольщикам по адресу ул. Чехова 375 (3я очередь) на сумму 532 189 тыс. руб., начислением амортизации по ППА 1 179 тыс.руб, в то же время за 2022 год увеличилась стоимости основных средств, что обусловлено суммами накопленных расходов по строительству объекта ул. Чучева 42В 92 041 тыс. руб. и приобретение земельных участков на сумму 205 890 тыс. руб.

На 31.12.2021 года по строке 1150 отражено право пользования активом -аренда земельного участка по адресу г. Таганрог, ул. Чучева 42 на сумму 2652 тыс. руб. в связи с переходом на ФСБУ 25/2018. В связи с этим изменились входящие остатки по строке 1150 основные средства на 31.12.2021 года по сравнению с остатками бухгалтерского баланса за 2021 год.

По строке 1150 баланса Основные средства не числятся основные средства, которые могли бы участвовать в производственной деятельности. Переход на ФСБУ 6/2020 не осуществлялся.

Резерв под обесценение незавершенного строительства в 2022 году не создавался.

На балансовых и забалансовых счетах Общества не числится лизинговое имущество.

На забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» аккумулируются денежные средства дольщиков, находящихся на счетах ЭСКРОУ на 31.12.2022 г. сумма составляет 41 902 тыс. руб.

Характеристика оборотных активов

За 2022 г произошло уменьшение уровня оборотных активов на 269 873 тыс. руб., в основном, за счет уменьшения дебиторской задолженности (основные составляющие это: 31 601 тыс. руб. авансы поставщикам, 12 200 тыс. руб. составили долги покупателей, сумма задолженности по договорам долевого участия – 54 965 тыс. руб.). Оборотные активы предприятия формируются за счет дебиторской задолженности, запасов. Денежные средства депозитов, отражающихся в активе баланса по строке 1240 «Финансовые вложения».

а) **Запасы.** Общая стоимость запасов составляет 15 824 тыс. руб. Запасы представляют собой себестоимость готовой продукции – жилых квартир, отраженной на счёте 43. По отношению к прошлому году стоимость запасов увеличилась на 7 707 тыс. руб.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых домов, в связи с чем приобретаемыми ТМЦ являются строительные материалы, которые не хранятся, а сразу списываются на объекты строительства и не имеют остатков.

В связи с отсутствием остатков материалов на складах и отсутствия снижения текущей рыночной стоимости готовой продукции резервы под снижение стоимости материальных ценностей в 2022 году Обществом не создавались.

б) **Дебиторская задолженность.** По состоянию на 31.12.2022г. дебиторская задолженность составила 101 011 тыс. руб., уровень дебиторской задолженности составляет 40,3% оборотных активов.

Дебиторская задолженность в полном объеме подтверждена контрагентами. В 2022 году резерв по сомнительным долгам Обществом не формировался.

Перечисленные Обществом авансы, предварительная оплата в счет приобретения запасов по состоянию на 31.12.2022 г. составили 31 601 тыс. руб.:

Наименование поставщика	Наименование запаса	Дебетовое сальдо на 31.12.2022
Филиал №1 ООО «ПИК-ЦЕМЕНТ»	цемент	22 842 020,00
ООО «СЕРТПРОМТЕСТ»	проектирование	357 050,39
ООО «ПИРАМИДА»	щебень	235 455,00
КИРПИЧНЫЙ КАРЬЕР ООО	кирпич	879 144,00
КСМ-14 ПЛЮС ООО	плиты перекрытия	1 075 860,00
ИП ИЛЬЯНОВ	кирпич	4 265 361,62
ООО «НОВЫЙ ПРОЕКТ»	Проектная документация	749 000,00
ООО «МАШПРОМ»	щебень	513 203,60
ООО «ДОМКЛИК»	Услуги по онлайн регистрации договоров	8 083,34
ООО АФ АУДИТ-БЮРО»	Услуги по проведению аудита	86 000,00
ПАО «ТНС ЭНЕРГО РОСТОВ-НА-ДОНУ»	Электроэнергия объектов строительства	538 184,24
ООО «ДОНКОНСУЛЬТАНТ»	Правовая консультационная программа	51 417,00
Итого		31 600 779,19

в) **Денежные средства.** По состоянию на 31.12.2022 г. денежные средства включают в себя остатки денежных средств:

- на расчетном счете в сумме 1 818 тыс. руб.
- в кассе в сумме 22,1 тыс. руб.
- на депозитных счетах в банке 132 000 тыс. руб.

Характеристика пассива баланса

Изменение значений пассива бухгалтерского баланса приведено в таблице:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.	Прирост «+», уменьшение «-», тыс. руб.
ПАССИВ			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	100 000	100 000	-
Собственные акции, выкупленные у акционеров			
Переоценка внеоборотных активов			
Добавочный капитал (без переоценки)			
Резервный капитал			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	314 048	236 135	-77 913
Итого по разделу III	314 048	236 135	-77 913
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	15 000		+15 000
Отложенные налоговые обязательства			
Оценочные обязательства			
Прочие обязательства	1 873	2 652	-779
Итого по разделу IV	1 873	2 652	-779
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства		120 000	-120 000
Кредиторская задолженность	146 531	197 667	-126 764
Доходы будущих периодов	54 965	481 328	-426 363
Оценочные обязательства	58	4	+54
Прочие обязательства			
Итого по разделу V	201 554	798 999	-597 445
БАЛАНС	632 476	1 137 785	-505 309

Характеристика капитала и резервов

а) **Уставный фонд.** Размер уставного фонда составляет 100 000 тыс. руб. Размер уставного фонда сформирован в соответствии Уставом ООО «СЗ 7Я». По состоянию на отчетную дату размер уставного фонда по отношению к аналогичному периоду прошлого года не изменился.

б) **Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).** По результатам деятельности предприятия за 2022 г. получена чистая прибыль в размере 77 913 тыс. руб.

Отклонение показателя прибыли в Бухгалтерском балансе от показателя прибыли в Отчете о финансовых результатах отсутствует. Взаимоувязка показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах приведена в таблице:

Бухгалтерский баланс	Отчет о финансовых результатах
Графа 4 статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 типовой формы) - графа 5 статьи «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 типовой формы)	Графа 4 статьи «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» (строка 2400 типовой формы отчета)
314 048 тыс. руб.- 236 135 тыс. руб. = 77 913 руб.	77 913 тыс. руб.

Характеристика долгосрочных и краткосрочных обязательств

Сумма краткосрочных обязательств на 31.12.2022 г. уменьшилась на 597 445 тыс. руб. и составила 201 554 тыс. руб. Уменьшение обусловлено уменьшением заемных денежных средств и средств дольщиков.

а) **Заемные средства** по строке 1410 представляют собой беспроцентный заем от ООО «СК СТРОЙДОМ» свыше 12 месяцев сроком погашения для финансирования долевого строительства в сумме 15 000 тыс. руб.

б) На 31.12.2021 года по строке 1450 возникли **прочие обязательства** по аренде земли в связи с переходом на ФСБУ 25/2018 в сумме 2652 тыс. руб. (аренда земельного участка - Минимущество области) По строке 1450 на 31.12.2022 года в результате погашения обязательства по аренде перед УФК по Ростовской области (Минимущество по РО) обязательства составили 1873 тыс.

в) **Кредиторская задолженность** на 31.12.2022 г. уменьшилась по сравнению с величиной на 31.12.2021 г. на 126 764 тыс. руб. и составила 146 531 тыс. руб. и представляет собой задолженность перед поставщиками и подрядчиками, а также задолженность перед прочими кредиторами.

г) **Оценочные обязательства** отражают резерв на оплату отпусков, который по состоянию 31.12.2022 г. составил 58 тыс. руб.

д) **Строка 1530** (доходы будущих периодов) представляет собой величину задолженности Общества за непереданные дольщикам жилые квартиры, отраженную по кредиту счета 86 в сумме 54 965 тыс. руб.

РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Выручка (доходы) от реализации.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи, экономии застройщика признаётся по мере готовности работы, услуги, продукции (п.13 ПБУ 9/99 «Доходы организации»).

В доходы от реализации за 2022 год (**строка 2110** Отчета о финансовых результатах) входит выручка от выбытия квартир в размере 142 651 тыс. руб.

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности:

-Выручка от реализации квартир по договорам купли-продажи **113 425 тыс. руб.**

- Экономия застройщика **29 226 тыс. руб.**

Расшифровка прочих доходов в сумме 25140 тыс. руб.:

- Проценты по депозиту **25 115 тыс. руб.**
- Списание кредиторской задолженности **25 тыс. руб.**

Расходы, связанные с реализацией.

Себестоимость продаж- себестоимость реализованных собственных квартир сумме **72 381 тыс. руб.**

Управленческие расходы -расходы по счёту 26 «Общехозяйственные расходы» в сумме **7 533 тыс. руб.** состоят из:

Госпошлина регистрация в юстиции	165 384,00
Имущественные налоги	54 939,39
Материальные расходы	362 664,12
Прочие расходы	629 433,53
Амортизация ППА	1 178 559,96
Оплата труда и резервы по отпускам	784 943,76
Подрядные работы по газификации	3 658 082,41
Проведение исследований и экспертиз объектов	698 500,00
ИТОГО по строке отчета о финансовых результатах 2220	7 532 507,16

Проценты к уплате-213 тыс. руб.

Расшифровка прочих расходов. Информация о прочих расходах в суме **691 тыс. руб.** представлена в таблице:

Расходы на услуги банков	690 857,77
ИТОГО по строке отчета о финансовых результатах 2350	690 857,77

Финансовый результат, полученный от хозяйственной деятельности

Чистая прибыль от деятельности Общества составила:

- 2022 г. – 77 913 тыс. руб.
- 2021 г. – 23 308 тыс. руб.

Налог УСНО за 2022 год составил 8 379 тыс. руб.

Риски

1. Региональный риск оценивается, как низкий. Непосредственно связан с экономическим, политическим и социальным положением регионов.

Мероприятия для снижения риска:

- 1) Мониторинг экономического состояния региона;
- 2) Учет изменений при планировании деятельности.

2. Отраслевые риски оцениваются, как низкий. Риски, вызванные изменениями в экономическом состоянии отрасли, степенью этих изменений по сравнению с другими отраслями или подотраслями.

Мероприятия для снижения риска:

- 1) Мониторинг рыночных способностей покупателей, поставщиков, конкурентов;
- 2) Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений.

3. Правовые риски оцениваются, как низкий. Риск убытков вследствие несоблюдения требований нормативных правовых актов и заключенных договоров, допущенных правовых ошибок при осуществлении деятельности и несовершенства правовой системы.

Мероприятия для снижения риска:

- 1) Мониторинг изменений законодательства РФ;
- 2) Анализ необходимости изменения внутренней нормативной базы предприятия;
- 3) Мониторинг внутренних документов на предмет их наличия, полноты и соответствия законодательной и нормативной базе РФ.

4. Риски изменения налогового законодательства оцениваются, как средний. Налоговое законодательство РФ подвержено частым изменениям, при этом не исключается возможность увеличения налогового бремени на предприятие.

Мероприятия для снижения риска:

- 1) Постоянный мониторинг изменений налогового законодательства;
- 2) Планирование финансово-хозяйственной деятельности с учетом изменений на будущие годы.

5. Риск потери деловой репутации оценивается, как низкий. Убытки в результате снижения клиентской базы вследствие формирования в обществе негативного представления о компании, качестве оказываемых ею услуг или характере деятельности в целом.

Мероприятия для снижения риска:

Предприятие заботится о своей деловой репутации и стремится поддерживать имидж открытой, клиентоориентированной, заслуживающей доверия партнеров и обеспечивающей качественное и надежное оказание услуг.

6. Стратегический риск оценивается, как низкий. Убытки в результате ошибок, допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития, возникающие в неучете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности предприятия.

Мероприятия для снижения риска:

Общество использует передовые идеи и подходы к ведению бизнеса, создавая основу для эффективной и долгосрочной работы.

7. Кредитный риск оценивается, как низкий. Финансовые убытки в связи с неисполнением контрагентами своих обязательств по предоставленным им заемным средствам (в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за выполненные работы и оказанные услуги). Мероприятия для снижения риска:

1) Проводится анализ контрагентов на предмет платежеспособности и финансовой устойчивости;

2) Регулярно проводится мониторинг дебиторской задолженности.

8. Риск ликвидности оценивается, как средний. Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на определенную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам. Риск снижения ликвидности связан с экономической ситуацией в РФ.

Мероприятия для снижения риска:

Регулярное планирование денежных потоков.

Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем году, оцениваются как низкие.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АРЕНДЫ И ПРОЧЕМ ЗАБАЛАНСОВОМ УЧЕТЕ

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты деятельности Общества и движение денежных средств: отсутствуют

Лизинговое имущество в Обществе отсутствует.

В отношении отражения денежных средств дольщиков, находящихся на счетах ЭСКРОУ, применяется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В сумме 41 902 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По состоянию на 31.12.2022 года на балансе Общества не числятся объекты основных средств, а также Общество не арендует объекты, связанные с экологической деятельностью.

Энергетические ресурсы используются при строительстве домов- электричество, вода.

ИНФОРМАЦИЯ ПО СВЯЗАННЫМ СТОРОНАМ

Операции с основным управленческим персоналом носили характер обычных взаимоотношений, осуществляемых в рамках трудовой деятельности. Оплата предприятием лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и другие аналогичные платежи в пользу основного управленческого персонала не производилась.

Долгосрочные обязательства - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (вносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности) не принимались, иные долгосрочные вознаграждения предприятием не выплачивались и не принимались.

В отчетном периоде отсутствовали взаимоотношения между взаимозависимыми лицами, подлежащие дополнительному налоговому контролю (контролируемые сделки). Раздел V.I глава 14.1-14.6 Налогового кодекса РФ. Связанными сторонами Общества являются физические лица.

Аналитическая информация о связанных сторонах Общества представлена в таблице:

Наименование	Основание
Лавров Сергей Иванович, Директор ООО «СЗ 7Я»	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа решение №3 от 25.03.2016г. Лицо, имеющее право распоряжаться более чем 20% доли уставного капитала предприятия. Доля в уставном капитале - 100%

Операция со связанными сторонами

Лавров Сергей Иванович	На 31.12.2021	Погашено	Получено	На 31.12.2022
Договор без% займ 1/03/21 от 01.06.2021	120 000 т. р.	145 000т р.	25 000 т. р.	-

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу.

Размер краткосрочных выплат в пользу ключевого управленческого персонала за 2022 год, включая оплату труда за отчетный период, начисленные на неё налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и фонды, составил 730 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами в 2022 г. отсутствовали.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНОЧНЫХ РЕЗЕРВАХ

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода, создание резерва по сомнительным долгам осуществляется после закрытия налогового периода по решению единственного участника общества.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- А). нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- Б). невозможность удержания имущества должника;
- В). отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.
- Г). значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- Д). возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей в 2022 году Обществом не создавались в связи с отсутствием остатков материалов на складах и отсутствия снижения текущей рыночной стоимости готовой продукции (жилых квартир).

ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между датой подписания бухгалтерской отчетности и датой ее утверждения в установленном порядке новая информация о событиях после отчетной даты отсутствует, не произошли и не выявлены события, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, раскрытые в бухгалтерской отчетности за 2022 год.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ

Факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий по состоянию на отчетную дату, в том числе:

не разрешенные на отчетную дату разногласия с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет	Не имели места
выданные Обществом гарантийные обязательства в отношении реализованных ею в отчетном периоде продукции, товаров, выполненных работ, оказанных услуг	Не имели места
обязательства в отношении охраны окружающей среды, природоохранных мероприятий, рекультивации земель, связанных	Не имели места

с производственной деятельностью Общества и возникающих из требований законодательных и нормативных документов, договоров, действий или заявлений Общества	
наличие заключенных договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения (заведомо убыточные договоры)	Не имели места
реструктуризация Общества, продажа или прекращение какого-либо направления деятельности Общества, закрытие подразделений Общества или их перемещение в другой географический регион и др.	Не имели места
Существенные обязательства по выплате и предстоящие расходы на оплату отпуска	Не имели места
обязательства по выплате и предстоящие расходы на выплату ежегодных вознаграждений за выслугу лет и по итогам работы за год	Не имели места

ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ

В 2022 г. крупных сделок Общество не совершало.

ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Руководство проанализировало применимость допущения о непрерывности деятельности при подготовке настоящей бухгалтерской отчетности.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. В то же время российская экономика продолжает находиться в состоянии рецессии. Российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике, и в настоящее время - риску продолжающегося негативного влияния политического и экономического кризиса, что связано с сохранением экономических санкций со стороны мирового сообщества против России и ответных мер РФ.

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

Геополитические события не оказали существенное влияние, могущее повлиять на деятельность и финансовое состояние Общества.

Общество не имеет намерения в прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность Общества в отчетном году, оцениваются как низкие.

В течение 2022 года вспышка коронавирусной инфекции COVID-19 не оказала негативного влияния на возможность Общества осуществлять свою деятельность. Общество подтверждает, что данные события не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности за 2022 год.

На основании изложенного, а также учитывая складывающуюся эпидемиологическую ситуацию, возникшую в связи с распространением COVID-19, руководство Общества считает, что в 2022 году Общество будет иметь постоянный производственный процесс по строительству жилья.

Общество не имеет намерения в прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

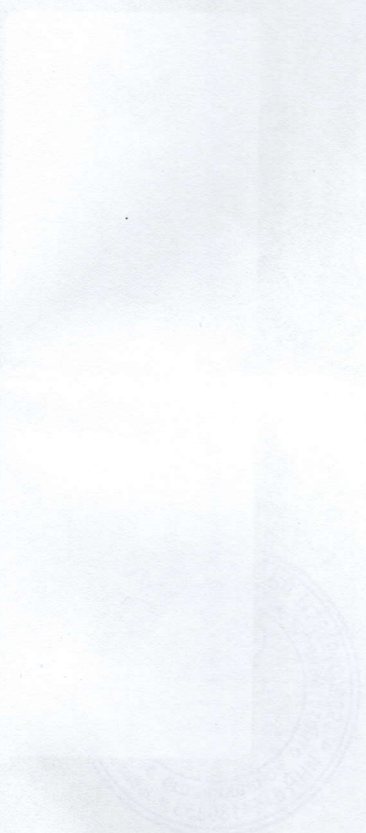
Риски, способные оказать существенное влияние на деятельность Общества в отчетном году, оцениваются как низкие.

Основываясь на проведенном анализе, Руководство Общества пришло к заключению о том, что по состоянию на отчетную дату не имеется событий и условий, которые могут вызвать существенные сомнения в применимости допущения о непрерывности деятельности Общества.

Директор ООО «Специализированный застройщик 7Я»



/С.И.Лавров/



В настоящем шпиге пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
ООО "АФ "Аудит-бюро"
49/серия 1 гвбд 116 лист *1*
Директор ООО "АФ "Аудит-бюро"
С.А. Миронова

