

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

**Акционерного общества «Специализированный застройщик
«Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь»**

(АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь»)

за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

АКЦИОНЕРАМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, РЕНОВАЦИИ, ОСВОЕНИЕ-ПЕРМЬ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь» (ОГРН 1055900309497), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к 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 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.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

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 выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 руководством и 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.

Директор
ООО «Аналитика»
ОПНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОПНЗ 21606076337

Рютова Елена Валерьевна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.
ОПНЗ 11706065267.

27 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"	ИНН	77036712		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5902197019		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКЕИ	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Местонахождение (адрес) **643,614016,Пермский край,,Пермь г.,Куйбышева ул,61,,первый, вход отдельный,дом,,этаж**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Общество с ограниченной ответственностью "Аналитика"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

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	-	-	-
5100	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 103	1 823	964
	в том числе:				
5200	основные средства в эксплуатации	11501	1 856	1 823	738
5240	объекты основных средств до ввода в эксплуатацию	11502	247	-	226
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	546 550	125 750
	Отложенные налоговые активы	1180	909	705	697
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 012	549 078	127 411
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 753 792	924 202	368 962
	в том числе:				
5401	материалы	12101	46	52	219
5402	товары и готовая продукция	12102	17 693	-	-
5407	перспективные проекты	12103	35 535	32 785	26 449
5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: общепроектные работы	12104	300 580	341 307	338 852
5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 1 оч-дь строительства	12105	-	298 742	1 113
5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 2 оч-дь строительства	12106	1 035 001	243 108	2 165
5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 3 оч-дь строительства, поз.3.1	12107	154 149	2 887	43

5

ООО
"Аналитика"

5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: 3 оч-дь строительства, поз.3.2	12108	188 741	4 564	121
5405	проект кварталов 754, 756А в г.Перми: ДОУ	12109	22 047	757	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	254 736	101 324	306
	в том числе:	12109	-	-	-
5500	Дебиторская задолженность	1230	1 044 955	889 620	1 586 760
	в том числе:				
5512	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	48 012	64 319	1 903
5511	расчеты с прочими покупателями и заказчиками по прочим операциям	12302	2 553	9 343	17 671
5514	расчеты по налогам и сборам	12303	125	53 454	330
5513	прочая дебиторская задолженность	12304	138 892	113 504	178 269
5516	расчеты с участниками в долевом строительстве 5 п/к, Блок 5, Свердловский район, ул.Революции, 52б	12305	707	707	707
5517	расчеты с участниками в долевом строительстве 8 п/к, Блок 4, Свердловский район, ул.Революции, 52в	12306	8 865	21 276	49 866
5518	расчеты с участниками в долевом строительстве 7 п/к, Блок 3, Свердловский район, ул.Революции, 48в	12307	-	27 017	752 397
5519	расчеты с участниками в долевом строительстве 6 п/к, Блок 9, Свердловский район, ул.Революции, 52	12308	-	-	255 617
5501	предоставленные беспроцентные займы	12309	825 000	600 000	330 000
	расчеты с участниками в долевом строительстве 1 оч-дь стр-ва, Дзержинский район, ул.Герцена, 4	12310	20 801	-	-
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	544 750	50	1 019 840
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	122 590	398 174	1 197 706
	Прочие оборотные активы	1260	449	600	23
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12601	449	600	23
	Итого по разделу II	1200	3 721 272	2 313 970	4 173 597
	БАЛАНС	1600	3 724 284	2 863 048	4 301 008

6

ООО
"Аналитика"

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	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	272 000	272 000	272 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 313 296	1 306 222	1 662 176
3600	Итого по разделу III	1300	1 985 296	1 978 222	2 334 176
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	230 506	718 786	50 734
	в том числе:				
	основной долг	14101	230 375	704 422	50 461
	начисленные проценты	14102	131	14 364	273
	Отложенные налоговые обязательства	1420	78	13	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	230 584	718 799	50 734
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	1 260 546	-	-
	в том числе:				
	основной долг	15101	1 255 872	-	-
	начисленные проценты	15102	4 674	-	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	232 094	160 646	677 438
	в том числе:				
5561	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	27 394	9 169	151 186
5562	расчеты с покупателями и заказчиками	15202	6 902	-	-
5563	расчеты по налогам и сборам	15203	10 836	1 100	134 152
5566	прочая кредиторская задолженность	15204	186 962	150 377	392 100
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	4 303	3 425	3 389
5566	Прочие обязательства	1550	11 461	1 956	1 235 271
	в том числе:				
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 5 п/к, Блок 5, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52б	15501	550	550	550
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 8 п/к, Блок 4, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52в	15502	-	-	7 090
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 8 п/к, Блок 4, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52в	15503	1 852	1 403	19 445
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 6 п/к, Блок 9, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52	15504	-	-	101 545
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 6 п/к, Блок 9, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 52	15505	-	-	263 256
	обязательства перед покупателями и заказчиками по ДДУ 7 п/к, Блок 3, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 48в	15506	-	-	161 148

	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 7 п/к, Блок 3, г.Пермь, Свердловский район, ул.Революции, 48в	15507	-	3	682 237
	обязательства перед участниками в долевом строительстве (целевые поступления) 1 п/к, г.Пермь, Дзержинский район, ул.Герцена, 4	15508	9 059	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 508 404	166 027	1 916 098
	БАЛАНС	1700	3 724 284	2 863 048	4 301 008

Руководитель

(подпись)

**Маховиков Анатолий
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



8

ООО
"Аналитика"

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<u>Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"</u>	по ОКПО	77036712		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5902197019		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	178 449	274 676
5610	Себестоимость продаж	2120	(22 073)	(26 951)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	156 376	247 725
5600	Коммерческие расходы	2210	(36 594)	(82 552)
5600	Управленческие расходы	2220	(78 515)	(79 590)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 267	85 583
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	47 446	51 719
	Проценты к уплате	2330	(26 326)	(14 091)
	Прочие доходы	2340	2 668	8 214
	Прочие расходы	2350	(50 867)	(467 482)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 188	(336 057)
	Налог на прибыль	2410	(7 114)	(20 129)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 253)	(20 124)
	отложенный налог на прибыль	2412	139	(5)
	Прочее	2460	-	(10)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 074	(356 196)

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	7 074	(356 196)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Маховиков Анатолий

Юрьевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
77036712		
5902197019		
71.12.2		
12267	34	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "Специализированный застройщик

"Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные / иностранная собственность

общества

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	400 000	-	272 000	-	1 662 176	2 334 176
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	242	242
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
изменение учетной политики	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	242	242
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(356 196)	(356 196)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	(356 196)	(356 196)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение Добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	400 000	-	272 000	-	1 306 222	1 978 222
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	7 074	7 074
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	7 074	7 074
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение Добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 000	-	272 000	-	1 313 296	1 985 296

12

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 334 176	(356 196)	-	1 977 980
корректировка в связи с:	3410	-	242	-	242
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	2 334 176	(355 954)	-	1 978 222
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 662 176	(356 196)	-	1 305 980
корректировка в связи с:	3411	-	242	-	242
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	1 662 176	(355 954)	-	1 306 222
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-	-
изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 985 296	1 978 222	2 334 176

Руководитель _____
 (подпись) **Маховиков Анатолий Юрьевич**
 (расшифровка подписи)



27 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		Акционерное общество "Специализированный застройщик "Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь"	31	12	2022
Организация		по ОКПО	77036712		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5902197019		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	229 687	67 940
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	163 931	28 630
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	4 145
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
на целевое финансирование строительства	4114	-	-
проценты за размещение денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях	4115	12 721	34 783
прочие поступления	4119	53 035	382
Платежи - всего	4120	(1 723 941)	(1 650 483)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 619 466)	(907 943)
в связи с оплатой труда работников	4122	(44 663)	(45 220)
процентов по долговым обязательствам	4123	(89)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(205 255)
прочие платежи	4129	(59 723)	(492 065)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 494 254)	(1 582 543)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 850	689 720
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	1 850	598 990
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	90 730
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(225 968)	(560 670)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(968)	(952)
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	(225 000)	(559 718)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(224 118)	129 050

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 442 788	653 961
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 442 788	653 961
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 442 788	653 961
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(275 584)	(799 532)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	398 174	1 197 706
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	122 590	398 174
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Маховиков Анатолий

Юрьевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

17

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода											
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло													
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы												
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-


1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	

Руководитель _____
(подпись)

Маховиков Анатолий Юрьевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



ООО
"Аналитика"

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	3 640	(1 817)	760	-	-	(727)	-	-	4 400	(2 544)
	5210	за 2021г.	2 782	(2 044)	1 162	(304)	546	(319)	-	-	3 640	(1 817)
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	3 640	(1 817)	760	-	-	(727)	-	-	4 400	(2 544)
	5211	за 2021г.	2 782	(2 044)	1 162	(304)	546	(319)	-	-	3 640	(1 817)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	247	-	-	247
	5250	за 2021г.	226	954	-	(1 180)	-
Рамка дезинфицирующая ЦНД-04	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
Макет "Камская Долина" в г.Перми	5251	за 2021г.	226	20	-	(246)	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5252	за 2021г.	-	270	-	(270)	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5253	за 2021г.	-	550	-	(550)	-
Сис.блок HP 290 G4 MT Intel Core i7 10700(2.9Ghz)/8192Mb/256PCISSDGB/DVDrw/WIFI/war	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сис.блок HP 290 G4 MT Intel Core i7 10700(2.9Ghz)/8192Mb/256PCISSDGB/DVDrw/WIFI/war	5254	за 2021г.	-	66	-	(66)	-
Системный блок HP /7AB84ES/ <EliteDesk 800G3> i7 7700/16Gb/500Gb/W10P	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
Системный блок HP /7AB84ES/ <EliteDesk 800G3> i7 7700/16Gb/500Gb/W10P	5255	за 2021г.	-	48	-	(48)	-
Сервер HP /P17080-B21/ <DL20G10> E-2224/16Gb/S100/500W	5246	за 2022г.	-	247	-	-	247
Сервер HP /P17080-B21/ <DL20G10> E-2224/16Gb/S100/500W	5256	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 в том числе:	5260	760	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5261	760	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
Макет iLove с детализацией масштаб 1:150	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	21 073	33 038	42 479
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	1 304	1 692
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

dd

Руководитель  (подпись) **Маховиков Анатолий Юрьевич** (расшифровка подписи)



27 марта 2023 г.

ООО
"Аналитика"

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 доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	546 550	-	-	(546 550)	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	125 750	-	420 800	-	-	-	-	-	546 550	-
в том числе:												
займы выданные	5302	за 2022г.	546 550	-	-	(546 550)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	125 750	-	420 800	-	-	-	-	-	546 550	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	50	-	544 700	-	-	-	-	-	544 750	-
	5315	за 2021г.	1 019 840	-	-	(1 019 790)	-	-	-	-	50	-
в том числе:												
займы выданные	5306	за 2022г.	-	-	544 700	-	-	-	-	-	544 700	-
	5316	за 2021г.	1 019 790	-	-	(1 019 790)	-	-	-	-	-	-
право требования долга	5307	за 2022г.	50	-	-	-	-	-	-	-	50	-
	5317	за 2021г.	50	-	-	-	-	-	-	-	50	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	546 600	-	544 700	(546 550)	-	-	-	-	544 750	-
	5310	за 2021г.	1 145 590	-	420 800	(1 019 790)	-	-	-	-	546 600	-

23

3.2. Иное использование финансовых вложений

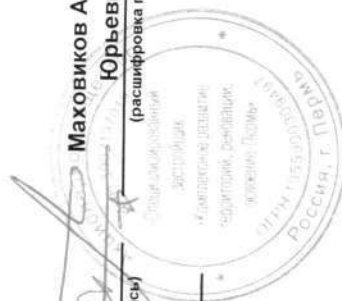
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование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

Руководитель Маховиков Анатолий

Юрьевич

(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



ООО
"Аналитика"

24

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	924 202	-	924 202	1 851 365	1 021 775	-	-	-	X	1 753 792	-	1 753 792
	5420	за 2021г.	368 962	-	368 962	639 485	84 245	-	-	-	X	924 202	-	924 202
в том числе:														
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	52	-	52	2 128	2 134	-	-	-	46	-	46
Готовая продукция	5421	за 2021г.	219	-	219	1 526	1 693	-	-	-	-	52	-	52
	5402	за 2022г.	-	-	-	17 693	-	-	-	-	-	17 693	-	17 693
Товары для перепродажи	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2022г.	891 365	-	891 365	1 792 200	963 047	-	-	-	-	1 700 518	-	1 700 518
Прочие запасы и затраты	5425	за 2021г.	342 294	-	342 294	549 071	-	-	-	-	-	891 365	-	891 365
	5406	за 2022г.	-	-	-	36 594	36 594	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5426	за 2021г.	-	-	-	82 552	82 552	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	32 785	-	32 785	2 750	-	-	-	-	-	35 535	-	35 535
	5427	за 2021г.	26 449	-	26 449	6 336	-	-	-	-	-	32 785	-	32 785

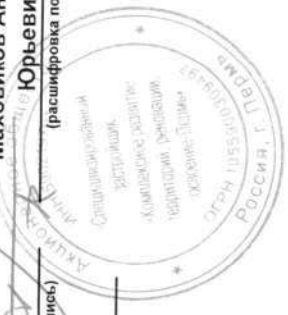
25

ООО
"Аналитика"

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель Маховиков Анатолий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)
 27 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	600 000	-	225 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345 000	-
	5521	за 2021г.	330 000	-	270 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600 000	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
предоставленные беспроцентные займы	5505	за 2022г.	600 000	-	225 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345 000	-
	5525	за 2021г.	330 000	-	270 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600 000	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	289 620	-	829 102	1 242	(890 154)	-	-	-	-	-	-	-	699 955	-
	5530	за 2021г.	1 256 760	-	1 260 859	7 107	(2 233 370)	-	-	-	-	-	-	-	289 620	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	9 343	-	1 906	-	(8 696)	-	-	-	-	-	-	-	2 553	-
	5531	за 2021г.	17 671	-	288 644	-	(296 972)	-	-	-	-	-	-	-	9 343	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	64 319	-	9 193	-	(25 500)	-	-	-	-	-	-	-	48 012	-
	5532	за 2021г.	1 903	-	86 074	-	(23 658)	-	-	-	-	-	-	-	64 319	-
Прочая	5513	за 2022г.	113 504	-	290 371	1 242	(258 854)	-	-	-	-	-	-	-	138 892	-
	5533	за 2021г.	178 269	-	534 319	7 107	(604 455)	-	-	-	-	-	-	-	113 504	-
расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	53 454	-	506 831	-	(560 160)	-	-	-	-	-	-	-	53 454	-
	5534	за 2021г.	330	-	351 822	-	(298 698)	-	-	-	-	-	-	-	480 000	-
предоставленные беспроцентные займы	5515	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками в долевом строительстве: г. Пермь, ул. Революции, 52б, Блок 5	5516	за 2022г.	707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	707	-
	5536	за 2021г.	707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	707	-
расчеты с участниками в долевом строительстве: г. Пермь, ул. Революции, 52в, Блок 4	5517	за 2022г.	21 276	-	-	-	(12 411)	-	-	-	-	-	-	-	8 865	-
	5537	за 2021г.	49 866	-	-	-	(28 590)	-	-	-	-	-	-	-	21 276	-
расчеты с участниками в долевом строительстве: г. Пермь, ул. Революции, 48в, Блок 3	5518	за 2022г.	27 017	-	-	-	(27 017)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5538	за 2021г.	752 397	-	-	-	(725 380)	-	-	-	-	-	-	-	27 017	-
расчеты с участниками в долевом строительстве: г. Пермь, ул. Революции, 52, Блок 9	5519	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5539	за 2021г.	255 617	-	-	-	(255 617)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с участниками в долевом строительстве: г. Пермь, ул. Герцена, 4, пуск.1	5500	за 2022г.	889 620	-	1 054 102	1 242	(890 154)	-	-	-	-	-	-	-	1 044 955	-
	5520	за 2021г.	1 586 760	-	1 530 859	7 107	(2 233 370)	-	-	-	-	-	-	-	889 620	-
Итого																

24

"Аналитика"

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов в краткосрочную задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 18 786	980 380	12 727	-	-	-	-	-	230 506
	5571	за 2021г.	50 734	653 961	14 091	-	-	-	-	-	7 18 786
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	7 18 786	980 380	12 727	-	-	-	-	-	230 506
	5572	за 2021г.	50 734	653 961	14 091	-	-	-	-	-	7 18 786
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	162 602	975 871	13 599	(1 136 728)	(1)	1 481 387	7 371	X	1 504 101
	5580	за 2021г.	1 912 709	992 410	39	(2 685 165)	-	-	1 903	(59 294)	162 602
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	9 169	20 986	-	(2 761)	-	-	-	-	27 394
	5581	за 2021г.	151 186	133 073	-	(275 090)	-	-	-	-	9 169
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	6 902	-	-	-	-	-	-	6 902
	5582	за 2021г.	-	19 988	-	(19 988)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 100	2 366	-	-	(1)	-	7 371	-	10 836
	5583	за 2021г.	134 152	112 285	39	(186 383)	-	-	126	(59 119)	1 100
кредиты	5564	за 2022г.	-	462 408	13 599	(696 848)	-	1 481 387	-	-	1 260 546
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	152 333	483 209	-	(437 119)	-	-	-	-	198 423
	5586	за 2021г.	1 627 371	727 064	-	(2 203 704)	-	-	1 777	(175)	152 333
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	881 388	1 956 251	26 326	(1 136 728)	(1)	X	7 371	-	1 734 607
	5570	за 2021г.	1 963 443	1 646 371	14 130	(2 685 165)	-	X	1 903	(59 294)	881 388

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 Маховиков Анатолий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



ООО
"Аналитика"

29

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	22 073	26 951
Расходы на оплату труда	5620	36 788	34 240
Отчисления на социальные нужды	5630	9 183	13 406
Амортизация	5640	159	211
Прочие затраты	5650	68 979	114 285
Итого по элементам	5660	137 182	189 093
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (приrost [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	137 182	189 093

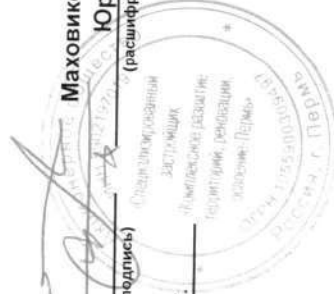
* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

30

Руководитель ✓ **Маховиков Анатолий Юрьевич**

(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



ООО
"Аналитика"

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 425	4 398	(2 095)	(1 425)	4 303

31

Руководитель _____
 (подпись) **Маховиков Анатолий Юрьевич**
 (расшифровка подписи)

_____ 27 марта 2023 г.



ООО
 "Аналитика"

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 911 731	1 378 026	-
в том числе:				
зарегистрированные ДДУ Эскроу	5801	1 911 731	1 378 026	-
Выданные - всего	5810	5 693 344	3 512 902	1 491 002
в том числе:				
участником в долевом строительстве 54 05 00 00 02/3540 Пятый пусковой комплекс, Блок 5_паркинг	5811	550	550	550
участником в долевом строительстве 54 07 00 00 01/5200 Седьмой пусковой комплекс, Блок 3_жилой дом	5812	-	-	805 703
участником в долевом строительстве 54 07 00 00 03/3540 Седьмой пусковой комплекс, Блок 3_паркинг	5813	-	3	37 674
участником в долевом строительстве 54 08 00 00 02/3540 Восьмой пусковой комплекс, Блок 4_паркинг	5814	1 852	1 403	2 903
участником в долевом строительстве 54 08 00 00 06/5200 Восьмой пусковой комплекс, Блок 4_жилой дом	5815	-	-	23 632
участником в долевом строительстве 54 06 00 00 02/3540 Шестой пусковой комплекс, Блок 9_паркинг	5816	-	-	9 350
участником в долевом строительстве 54 06 00 00 06/5100 Шестой пусковой комплекс, Блок 9_жилой дом	5817	-	-	362 723
участником в долевом строительстве по адресу: г.Персь, ул.Герцена, д.4, 1 пуск_жилой дом	5818	6 257	-	-
участником в долевом строительстве по адресу: г.Персь, ул.Герцена, д.4, 1 пуск_паркинг	5819	2 802	-	-
Обязательства по договорам ипотеки перед кредитными организациями		1 174 591	1 221 716	248 467
Обязательства по договорам залога имущественных прав перед кредитными организациями		4 507 292	2 289 230	-

Руководитель _____ (подпись)

Маховиков Анатолий Юрьевич (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



32

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результа-
тах**

**АО «Специализированный за-
стройщик «КОРТРОС-Пермь»**

за 2022 год

г.Пермь

33

ООО
"Аналитика"

Настоящая информация является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

1. Общая информация

Полное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение - Пермь» (решением единственного акционера Общество переименовано 09.02.2021 г.)

Краткое наименование: АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

Предыдущее названия предприятия:

ЗАО «РЕНОВА-девелопмент (Пермь)», по решению от 12 ноября 2007 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РЕНОВА Девелопмент Лимитед», переименовано в Закрытое акционерное общество «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «РСГ-Пермь»;

ЗАО «РЕНОВА-СтройГруп-Пермь», по решению от 07 августа 2013 года единственного акционера, владеющего 100 (сто) процентов голосующих акций, Компании «РСГ-ПЕРМЬ ЛТД», переименовано в Закрытое акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование ЗАО «КОРТРОС-Пермь»;

ЗАО «КОРТРОС-Пермь», по решению 28.09.2015 г., единственного акционера, Компании Хлоен Холдингс Лимитед, реорганизовано в Акционерное общество «Комплексное развитие территорий, реновации, освоение-Пермь», сокращенное наименование АО «КОРТРОС-Пермь».

В отчетном периоде название Общества – АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

Юридический адрес: Российская Федерация, 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61, этаж первый, вход отдельный.

Почтовый адрес: г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 61, этаж первый, вход отдельный.

Общество зарегистрировано 01 сентября 2005 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица сер. 59 №002127905. ОГРН 1055900309497.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5902197019

Код причины постановки на учет (КПП): 590401001

Общество состоит на учете в ИФНС России по Пермскому краю № 5904.

Общество не имеет филиалов/представительств.

Среднесписочная численность работников составляет:

по состоянию на 31.12.2022 – 19 человек;

по состоянию на 31.12.2021 – 19 человек;

по состоянию на 31.12.2020 – 18 человек;

Уставный капитал Общества составляет 400 000 тыс. руб., уставный капитал полностью оплачен. Обществом размещены обыкновенные именные акции в количестве 400 000 000 шт. номинальной стоимостью 1 рубль.

Состав акционеров Общества по состоянию на 31.12.2022 г. – Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс», с долей участия в уставном капитале 100%.

Управление Обществом

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Органами управления Общества являются:

- Совет директоров Общества.

В состав Совета директоров Общества входят (Решение единственного акционера Общества от 29.07.2022 г.):

ФИО	Должность
Голубицкий В.М.	Председатель совета директоров
Киселев С.В.	
Сергеев А.А.	
Третьяков Ф.А.	
Маховиков А.Ю.	Генеральный директор Общества
Складнев Н.Н.	
Косарев Е.Ю.	

- Единоличный исполнительный орган (генеральный директор)

Генеральный директор Общества: с 21.07.2020г по настоящее время – Маховиков Анатолий Юрьевич.

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Основными видами деятельности в 2022 году были:

- оказание услуг застройщика при строительстве многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой;
- оказание услуг управляющей компании.

Реализация инвестиционного проекта 179 Квартал (проект «Гулливвер») завершена в 2020г.

На текущий момент Общество реализует инвестиционный проект развития застроенной территории Кварталов 754, 756А (ЖК «iLove»).

Площадь территории застройки составляет 2,38 Га. На данной территории проектом предусмотрено строительство 4-х жилых домов переменной этажности, класса «Комфорт». Высотность строительства от 5-ти до 17-ти этажей. Строительство встроенно-пристроенного детского сада и улично-дорожной сети на части улицы Герцена.

Текущий статус проекта:

1. Сдан в эксплуатацию жилой дом (Очередь 1) по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Герцена, 4;
2. Выполняются строительно-монтажные работы по Очереди 2, Очереди 3.1, Очереди 3.2., ДОУ и улично-дорожной сети ул. Герцена

В процессе реализации проектов успешно решаются задачи по урегулированию вопросов с общественностью в области строительства, подготовки договоров, проведение конкурсов, заключение договоров с подрядными организациями, обеспечению стабильного поступления денежных средств.

Связанные стороны

Основные владельцы:

Единственным акционером общества с 25.06.2015 г. является Компания с ограниченной ответственностью «ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД», которой принадлежит 100% обыкновенных акций Общества. Компания с ограниченной ответственностью «ХЛОЕН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» 25.04.2022 г. зарегистрирована в порядке редомициляции в Российской Федерации с наименованием - Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс»

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет дочерних обществ, которые им контролируются.

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не имеет зависимых обществ, на которые оно и оказывает существенное влияние.

В отчетном периоде Общество совместную деятельность не осуществляло.

Перечень связанных сторон и операций с ними представлен в таблице ниже:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,	Наличие операций тыс.руб.	
				%	%	2021 год	2022 год
Основное хозяйственное общество							
1	Международная компания общество с ограниченной ответственностью «Хлоен Холдингс»*	236006, Калининградская Область, г.о. Город Калининград, г Калининград, б-р Солнечный, дом 25, этаж 1, помещение Г/22	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50 % уставного капитала Общества	100%	-	3 076	1 695
в т.ч.							
услуги полученные						3 076	1 695
Контролирующее хозяйственное общество							
1	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-	-	-
в т.ч.							
услуги полученные						-	-
Бенефициарные владельцы							
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максевич	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-	-	-

Основной управленческий персонал							
1	Маховиков А.Ю.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества	-	-	14 452	14 492
в т.ч.							
вознаграждение, включая начисленные взносы						14 452	14 492
2	7 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Общества	-	-	32 043	4 741
в т.ч.							
вознаграждение, включая начисленные взносы						32 043	4 741
Другие связанные стороны							
1	33 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-	1 279 463	324 756
в т.ч.							
возврат процентных займов						598 990	1 850
начисление процентов по предоставленным процентным займам						166 860	34 893
получение процентов по предоставленным процентным займам						90 730	-
предоставление процентных займов						-	-
предоставление беспроцентных займов						270 000	225 000
услуги предоставленные						7 926	5 966
услуги полученные						113 239	29 943
расчеты по договорам участия в долевом строительстве						28 738	27 105
2	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-	Нет	Нет

* в порядке процедуры редомициляции компания зарегистрирована в Российской Федерации (КМООО)

В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Основной управленческий персонал (ОУП) — Генеральный директор Общества.

Общество выплатило в 2022 году ОУП краткосрочные вознаграждения на общую сумму 14 492 тыс. руб., в 2021 году 14 452 тыс. руб. Указанная сумма включает налог на доходы физических лиц, начисленные страховые взносы на общую сумму в 2022 г. – 3 869 тыс. руб., в 2021 г. – 3 943 тыс. руб.

Долгосрочного вознаграждения ОУП за 2022, 2021, 2020 не выплачивалось.

В 2022 году Общество не предоставляло займы основному управленческому персоналу.

В 2022 г. Общество выплатило Председателю совета директоров вознаграждение на общую сумму 4 741 тыс. руб. (в 2021 г. – 32 043 тыс. руб., в 2020 г. – 4 091 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

Виды выплат	тыс. руб.	
	2022 г.	2021 г.
Краткосрочные вознаграждения	4 741	32 043
Долгосрочные вознаграждения	0	0
Итого	4 741	32 043

2. Важнейшие показатели отчетности и порядок расчета аналитических коэффициентов

2.1. Сводная структура изменения показателей, повлиявших на конечный финансовый результат деятельности Общества за 2022 год:

Наименование показателей	2022 г.	2021 г.
1. Выручка от реализации	178 449	274 676
2. Себестоимость	(22 073)	(26 951)
3. Коммерческие расходы	(36 594)	(82 552)
4. Управленческие расходы	(78 515)	(79 590)
5. Прибыль (убыток) от продаж	41 267	85 583
6. Проценты к получению	47 446	51 719
7. Прочие доходы	2 668	8 214
8. Проценты к уплате	(26 326)	(14 091)
9. Прочие расходы	(50 867)	(467 482)
10. Прибыль до налогообложения	14 188	(336 057)
11. Налог на прибыль	(7 114)	(20 129)
в том числе текущий налог на прибыль	(7 253)	(20 124)
отложенный налог на прибыль	139	(5)
13. Изменение отложенных налоговых активов	-	-
14. Прочее	-	(10)
15. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	7 074	(356 196)

Изменения финансовых показателей в 2022 г. по отношению к 2021 г. обусловлены вводом в эксплуатацию жилого дома (Очередь 1) проект развития застроенной территории Кварталов 754, 756А (ЖК «iLove») площадью 11 583 кв.м. и передачей покупателям (в т.ч. участникам долевого строительства) помещений в веденном доме в объеме 10 723 кв.м. (93 % от общей площади)

2.2. Общая характеристика структуры имущества и источников образования активов:

Показатели	31.12.2022 г.	
	тыс. руб.	%%
Активы		
Внеоборотные активы	3 012	0,08
Оборотные активы	3 721 272	99,92
ИТОГО:	3 724 284	100,00
Пассивы		
	1 985 296	53,31

Собственные средства		
Совокупно привлеченные средства (кредиты)	1 491 052	40,03
Обязательства перед участниками в долевом строительстве	11 461	0,31
Кредиторская задолженность	232 094	6,23
Оценочные и прочие обязательства	4 381	0,12
ИТОГО:	3 724 284	100,00

В 2022 году доля оборотных активов в структуре баланса составляет 99,92%. Доля собственных средств в структуре пассивов общества – 53,31%.

3. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты организации.

3.1 Состав полученных доходов за 2021 - 2022 годы:

№ п/п	Вид дохода	2021 год (тыс. руб.)	2022 год (тыс. руб.)
1.	Доходы от услуг застройщика	267 919	173 683
2.	Доходы от реализации прочего имущества и услуг	153	2 141
3.	Доходы от сдачи в аренду/субаренду объектов недвижимости (земельных участков)	3 441	26
4.	Доходы от услуг управления	3 163	2 599
	Итого	274 676	178 449

Доходы от услуг застройщика учитываются в сумме вознаграждения застройщика по договору долевого участия, скорректированного на разницу между ценой договора и фактическими затратами по договору.

3.2 Состав величины прочих и иных доходов и расходов

№ п/п	Вид прочего дохода	2021 год (тыс. руб.)	2022 год (тыс. руб.)
1.	Штрафы, пени по договорам	7 107	1 242
2.	Компенсации ранее понесенных расходов/штрафов	363	1
3.	Излишки оценочных обязательств по предстоящим отпускам	721	1 425
4.	Прочие	23	-
	Итого	8 214	2 668

За отчетный период в состав прочих расходов включены:

№ п/п	Вид прочего расхода	2021 год (тыс. руб.)	2022 год (тыс. руб.)
1.	Благотворительная помощь, членские взносы, представительские и прочие расходы	41 217	21 211
2.	Налоги и сборы, штрафы, госпошлина	1 490	1 434
3.	Услуги кредитных организаций и расходы по привлечению кредитных средств	17 895	20 522
4.	НДС за счет собственных средств	102	226
5.	Расходы прошлых отчетных периодов	4	-

6.	Расходы после ввода в эксплуатацию объектов недвижимости	5 240	6 347
7.	Судебные расходы	1 246	1 063
8.	Безвозмездная передача денежных средств	400 000	-
9.	Прочие	288	64
	Итого	467 482	50 867

4. Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом Общества № КП-59/21 от 28.12.2021 г. № КП-60/21 от 28.12.2021

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется компанией ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора от 01.10.2015г. № БС-15У/1 с применением программы «1С: Предприятие», с использованием рабочего Плана счетов, на основании типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, которые показываются в отчетности по остаточной стоимости.

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок ее обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты за исключением дебиторской задолженности в виде выданных беспроцентных займов, задолженность по которым отражается в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

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

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и, если без знания о них заинтересованным пользователям невозможна оценка финансового положения Общества или финансовых результатов его деятельности.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее пяти процентов.

Изменения в учетной политике

В связи с обязательным применением с 01 января 2022 г. Федеральных стандартов бухгалтерского ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ «27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете» внесены изменения в учетную политику на 2022 год.

5. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

5.1. Основные средства

В годовой 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 на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

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.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

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

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, 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 20 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете основные средства относятся к группе: офисное оборудование.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Общество проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете даты его признания в бухгалтерском учете, заканчивается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

5.2. Капитальные вложения (КВ)

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п. 6 ФСБУ 26/2020.

Общество проводит проверку капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Прекращение признания капитальных вложений: Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, Общество признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Аналитический учет вложений во внеоборотные активы Общества ведется отдельно от текущих затрат на выделенных субсчетах к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» (кроме счета 08.33, 08.34).

5.3. Аренда

Учет при получении имущества в аренду

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

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 привлекало или могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

5.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года относятся на прочие расходы и доходы.

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, включая векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, оцениваются при их выбытии способом средней первоначальной стоимости данного вида ценных бумаг. Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги, такие как векселя и депозитные сертификаты), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

По долговым ценным бумагам разницы между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг включаются в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

5.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы (МПЗ) - это:

- сырье и материалы
- товары, приобретенные для перепродажи
- незавершенное производство
- готовая продукция

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер (ИЛИ инвентарный номер, партия, однородная группа, отдельный объект или иная единица).

Оценка материально- производственных запасов при их выбытии осуществляется по себестоимости первых по времени поступления единиц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

В бухгалтерском балансе обесцененные запасы отражаются за минусом резерва на обесценение. Резерв создается по каждой единице запасов.

Критериями необходимости создания резерва является снижение их стоимости в случаях:

- моральном старевании запаса или потере первоначальных качеств. Оценка морального износа, полной или частичной потери свойств запаса осуществляют соответствующие специалисты, в

том числе на основании итогов инвентаризации материальных ценностей, которые формируют протокол о дальнейшем использовании (либо неиспользовании) таких материальных ценностей;

- снижении текущей рыночной или продажной стоимости. Текущая рыночная стоимость определяется на основе статистической информации по цене последней закупки у поставщиков. Снижение продажной стоимости материальных ценностей определяется на основе ожидаемых объемов продаж по ценам наименьшим, указанных в договорах, заключенных с покупателями, прайс-листах, или среднеарифметических.

5.6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов долгосрочного характера отражаются по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса, краткосрочного характера по строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса.

5.7. Признание выручки

Выручка от продажи продукции (товаров) и оказания услуг признавалась по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

5.8. Признание расходов

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

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

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок не более 3 месяца.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно квалифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков, платежей поставщикам/подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ.

Суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи товаров, работ, услуг показываются за минусом НДС и возвратов денежных средств, осуществленных в адрес покупателей.

Сумма НДС свернуто = НДС в составе поступлений от покупателей/заказчиков – НДС в составе платежей поставщикам/подрядчикам – платежи по НДС в бюджет.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

тыс. руб.

	31 декабря		
	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Средства в кассе	----	----	----
Средства на расчетных счетах	122 590	398 174	1 197 706

44

ООО
"Аргумента"

Средства на валютных счетах	----	----	----
Средства на специальных счетах в банках	----	----	----
Итого денежные средства	122 590	398 174	1 197 706
Краткосрочные банковские депозиты (сроком размещения до трех месяцев)	----	----	----
Итого денежные эквиваленты	----	----	----
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	122 590	398 174	1 197 706

По состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

5.10. Критерий признания существенной ошибки

Для целей оценки ошибки или искажения существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пяти) процентов.

5.11. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

Для целей составления финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества существенным показателем признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 (пяти) процентов.

6. Раскрытие существенных показателей

6.1. Вступительные и сравнительные данные

В связи с началом перехода на ФСБУ 6/2020 данные бухгалтерской отчетности за 2022 г. были сформированы путем корректировки данных бухгалтерской отчетности за 2021 г.

Показатели бухгалтерской отчетности с учетом корректировок представлены в таблице:

тыс. руб.

п/п	Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировок	Причина корректировки
Бухгалтерский баланс					
1150	Основные средства	1 581	242	1 823	В связи с изменением УП
	Итого по активу	1 581	242	1 823	
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1 305 980	242	1 306 222	В связи с изменением УП
	Итого по пассиву	1 305 980	242	1 306 222	
Отчет об изменениях капитала					
3200	Величина капитала на 31 декабря 2021	1 305 980	242	1 306 222	В связи с изменением УП

45



6.2. Результаты проведения годовой инвентаризации основных средств.

В результате проведенной инвентаризации основных средств по состоянию на 31.12.2022 года комиссия пришла к выводу, что несоответствия между учетными данными и фактическим наличием основных средств не обнаружено.

6.3. Дебиторская и кредиторская задолженность. Расходы будущих периодов.

6.3.1. Методы учета и оценки дебиторской и кредиторской задолженности.

Учет и оценка дебиторской и кредиторской задолженности осуществлялись в соответствии с учетной политикой АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» на 2022 год.

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (накидок) и НДС. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения должна отражаться за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В 2022 году резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием сомнительной дебиторской задолженности.

При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается и относится на прочие доходы.

В табличной форме 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах, данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Аналогично представляется информация о кредиторской задолженности.

Кредиторская и дебиторская задолженность, в том числе в бюджет и внебюджетные фонды оценивалась с учетом начисленных пени и штрафов, причитающихся к уплате на конец отчетного периода.

Задолженность учитывалась по контрагентам, договорам, в соответствие со сроками возникновения.

6.3.2. Классификация долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

Задолженность представлялась как краткосрочная, если срок погашения ее не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальная задолженность представлялась как долгосрочная.

6.3.3. Информация об отдельных видах дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность на конец 2022 года составила 1 044 955 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на конец 2022 года составила 232 094 тыс. руб.

Информация о дебиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Сумма (тыс. руб.)	Пояснения о составе ДЗ
1.	ООО «Регион Строй Инвест»	138 468	Начисленные проценты по выданным займам
		480 000	Выданные беспроцентные займы
2.	ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	345 000	Выданные беспроцентные займы

Информация о кредиторской задолженности Общества, превышающая 5% от общей суммы, по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Сумма (тыс. руб.)	Пояснения о составе КЗ
1.	ООО «ОСЗ»	186 597	Возмещаемые расходы и услуги Заказчика по организации строительства
2.	ООО «РСГ-Бизнес сервис»	26 149	Задолженность перед поставщиком за оказанные услуги

6.3.4. Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов.

Инвентаризация расчетов по дебиторской и кредиторской задолженности проведена по состоянию на 31.12.2022 г. в соответствии с Методическими указаниями о порядке проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.95 № 49). Сомнительной задолженности не выявлено, акты сверок (переписка по сверке расчетов) оформлены.

6.3.5. Расходы будущих периодов (РБП) включают в себя расходы, производимые организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. На 31.12.2022 года сумма расходов будущих периодов составляет 35 984 тыс. руб., 98,75% из которых – расходы на разработку новых проектов, отраженных в структуре бухгалтерского баланса в строке 12107 в составе «Запасов», 35 535 тыс. руб., остальные расходы отражены в строке 1260 «Прочие оборотные активы».

6.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

В составе долгосрочных финансовых вложений отражены только выданные займы и право требования возврата займов:

Организация	Остаток по состоянию на 31.12.2022	Остаток по состоянию на 31.12.2021	Остаток по состоянию на 31.12.2020	Доля участия	Период погашения (на 31.12.2021)	Ставка (% годовых) (на 31.12.2021)	Тыс. руб.
							Обеспечение
ООО «Регион Строй Инвест»		157 800	-	-	31.12.2023	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»		120 000	-	-	31.12.2023	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»		68 750	68 750	-	31.12.2023	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»		200 000	-	-	31.12.2023	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»	-	-	57 000	-	30.04.2022	6,4	-
Итого:	0	546 550	125 750	x	x	x	x

Долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 нет.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражены выданные займы и право требования возврата займов:

Организация	Остаток по состоянию на 31.12.2022	Остаток по состоянию на 31.12.2021	Остаток по состоянию на 31.12.2020	Доля участия	Период погашения (на 31.12.2021)	Ставка	Обеспечение
ООО «Регион Строй Инвест»	157 800	-	157 800	-	-	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»	120 000	-	262 000	-	-	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»	66 900	-	-	-	-	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»	200 000	-	200 000	-	-	6,4	-
ООО «Регион Строй Инвест»	-	-	399 990	-	-	6,4	-
ООО «Специализированный застройщик «Строй Регион Холдинг»	50	50	50	Связанная сторона	До востребования	-	-
Итого:	544 750	50	1 019 840	х	х	х	х

6.5. Материально-производственные запасы

Материально- производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение.

Единицей учета МПЗ является номенклатурный номер.

Оценка материально- производственных запасов при их выбытии осуществляется по средней взвешенной себестоимости.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

6.6. Налоги и сборы

Учет расчетов по налогу на прибыль организаций ведется Обществом в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утв. Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н.

Общество определяет временные разницы на отчетную дату как разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения (балансовый метод).

Условный расход (доход) по налогу на прибыль не формируется на счетах бухгалтерского учета и определяется как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Постоянный налоговый расход (доход) не формируется на счетах бухгалтерского учета и определяется как числовая сверка (разность) между расходом (доходом) по налогу на прибыль и условным расходом (доходом) по налогу на прибыль.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. Сумма текущего налога на прибыль отражается по дебету счета 99.02.Т «Текущий налог на прибыль» в корреспонденции с кредитом счета 68.04 «Налог на прибыль».

Сумма отложенного налога на прибыль отражается по дебету или кредиту счета 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» в корреспонденции соответственно с кредитом или дебетом счетов 09 «Отложенные налоговые активы» или 77 «Отложенные налоговые обязательства».

6.6.1. Отложенные налоги

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно и учитывается по дебету или кредиту счета 99.02.0 «Отложенный налог на прибыль» в корреспонденции соответственно с кредитом или дебетом счетов 09 «Отложенные налоговые активы» или 77 «Отложенные налоговые обязательства».

Суммы отложенного актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете Общества, и отражается в отчете о финансовых результатах по строке 2411 «Текущий налог на прибыль».

6.6.2. Налог на прибыль

Налоговая ставка по налогу на прибыль в 2022 г. составляла 20 %.

В отчетном году сумма отложенного налога на прибыль, повлиявшего на расчет текущего налога на прибыль, составила 139 тыс. руб. ((- 5) тыс. руб. за 2021 г.)

Постоянные разницы связаны с различиями в признании расходов для целей бухгалтерского и налогового учета.

Общая сумма отложенных налоговых активов, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 705 тыс. руб., в том числе:

Вид отложенного актива	тыс. руб.			
	Сальдо на 01.01.2021 г.	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Налоговый убыток текущего отчетного периода	-	19 970	19 970	-
Амортизация ОС		32	-	32
Резерв по отпускам	685	176	-	861
Убыток от реализации амортизируемого имущества	17	-	1	16
Амортизация ОС	-	-	-	-
Прочие – начисленные проценты по кредитным обязательствам	3	-	3	-
Итого	705	20 178	19 974	909

Общая сумма отложенных налоговых обязательств, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета составила 13 тыс. руб., в том числе:

Вид отложенного обязательства	Сальдо на 01.01.2021 г.	Начислено	Погашено	Сальдо на 31.12.2022 г.
Амортизация ОС	13	33	13	33
Оборотные активы	-	45	-	45
Итого	13	78	13	78

В годовой бухгалтерской отчетности (в отчете о финансовых результатах) Общество по стр. 2410 «Налог на прибыль» Общество отразило данные о налоге на прибыль с подразделением на текущий налог на прибыль (стр. 2411) и отложенный налог на прибыль (стр. 2412).

Текущий налог на прибыль за 2022 г. составил 7 253 тыс. руб.

В составе отложенного налога на прибыль по стр.2412 «Отложенный налог на прибыль» были отражены свернуто обороты по ОНА, и ОНО за 2022 г., которые в сумме составили 139 тыс. руб.

Аналогичным образом были представлены сопоставимые данные за 2021 г. по стр. 2410 «Налог на прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль» и 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Налоговый учет велся на основании бухгалтерского учета с использованием накопительных регистров налогового учета.

6.6.3. Прочие налоги

По прочим налогам (налог на землю) моментом возникновения налоговых обязательств является последняя дата отчетного периода (квартала). Расходы по налогу на землю включаются в расходы в том отчетном периоде, за который этот налог (аванс по налогу) рассчитывается.

Результаты проведения годовой инвентаризации расчетов по налогам и сборам.

Инвентаризация по налогам и сборам проведена по состоянию на 31.12.2022 г. Неотрегулированных расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами нет.

6.7. Капитал.

В течение 2022 года в Уставный капитал АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» не изменился: 400 000 тыс. руб.

Дивиденды по итогам работы за 2021 г. решено не выплачивать.

Расчет базовой прибыли на 1 акцию:

Доля прибыли на одну акцию по итогам –

за 2021 год – убыток;

за 2022 год - составила 0,017 руб. $(7\,074\,000 / ((400\,000\,000 * 12) / 12))$.

В связи с тем, что Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, то в бухгалтерской отчетности отражается только базовая прибыль (убыток) на акцию, без указания показателя «Разводненная прибыль (убыток) на акцию».

Чистые активы Общества на отчетную дату составляют 1 985 296 тыс. руб., за 2021 год, по сравнению с 2021 годом, чистые активы увеличились на 7 074 тыс.руб.

6.8. Доходы

Порядок признания доходов от обычных видов деятельности установлен учетной политикой Общества.

Доходами от обычных видов деятельности Общество признавало: услуги застройщика, услуги управления, доходы от реализации прочего имущества и прочих услуг.

Прочими доходами Общество признавало: начисленные проценты по выданным займам и по размещению денежных средств на расчетных счетах в кредитных учреждениях, компенсации и возмещения от произведенных расходов, штрафы и пени по договорам и пр.

Датой признания выручки является дата подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) и актов приема-передачи имущества.

Отражение в бухгалтерском учете и отчетности выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции и имущества в 2022 году происходило на дату, указанную в акте.

6.9. Расходы

Порядок отражения в бухгалтерском учете расходов по обычным видам деятельности установлен учетной политикой.

Коммерческие расходы, ежемесячно списываются на расходы по обычным видам деятельности и отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

Прочими расходами в 2022 году Общество признавало:

- налоги и сборы
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых банками;
- штрафы, пени, неустойки;
- расходы по сданным в эксплуатацию объектам недвижимости в прошлые отчетные периоды, документально оформленные в 2021 году;
- прочие расходы.

6.10. Заемные средства

Проценты по кредитам и займам, полученным признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они возникли.

Общество отражает задолженность по полученным от займодавцев займам и (или кредитам) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, признаются в составе прочих расходов одновременно.

На 31 декабря 2022 г. ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации составляет 7,5 %.

Заемные средства в бухгалтерской отчетности, и начисленные по ним проценты, по состоянию на 31.12.2022г. отражены в пассиве бухгалтерского баланса в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Виды полученных заемных средств	Валюта кредита/базовая процентная ставка	Период вы-дачи/погашения	Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2022		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2021		Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2020	
			задолженность	про-центы	задолженность	про-центы	задолженность	про-центы
Кредиты полученные	Руб./9,5%	2020/2023	214 499	4 611	211 814	14 350	50 461	273
	Руб./8,85%	2021/2023	1 041 373	63	175 373	4	-	-
	Руб./8,85%	2022/2025	114 662	1	-	-	-	-
	Руб./10,9%	2022/2024	115 713	130	-	-	-	-
	Руб./8,85%	2021/2023	-	-	317 235	10	-	-

- По состоянию на 31.12.2022г. у Общества имеются открытые кредитные линии:
- договор № НКЛ-715 от 02.12.2020г. в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 274 462 тыс. руб.;
 - договор № НКЛ-786 от 13.05.2021г. в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 1 273 000 тыс. руб.;
 - договор № НКЛ-420В001SS от 25.07.2022г. в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 362 000 тыс. руб.;
 - договор № НКЛ-420В0070Z от 11.08.2022г. в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 1 970 000 тыс. руб.;
 - договор № НКЛ-420В009ЕТ от 21.09.2022г. в ПАО «СБЕРБАНК» с лимитом выборки на сумму 312 860 тыс. руб.

6.11. Информация об учете на забалансовых счетах

По состоянию на 31.12.2022г. на забалансовых счетах Общества учитываются:

001 «Арендованные основные средств»: числятся арендованные помещения по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 61 – 17 891 тыс.руб.; земельный участок для реализации проекта «Кварталы 754 и 756А», находящиеся в Дзержинском районе г. Перми – 2 882 тыс.руб.; арендованный автомобиль – 301 тыс.руб.;

002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение»: арендованное движимое имущество на общую сумму 114 тыс.руб.;

009 «Обеспечение обязательств и платежей полученные и выданные»: по состоянию на 31.12.2022г. учтены: обязательство перед кредитной организацией по договорам ипотеки на земельные участки и договорам залога имущественных прав – 5 681 883 тыс.руб., обязательства перед участниками в долевом строительстве на сумму 11 461 тыс.руб.; обязательства по зарегистрированным договорам участия в долевом строительстве ЖК «iLove» с применением счетов Эскроу – 1 911 731 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022г. не передано участникам в долевом строительстве объекты:

- парковочные места по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 52в (Блок 4) – 10;
- парковочные места по адресу: г. Пермь, ул. Революции, 52б (Блок 5) – 1.

Объект недвижимости	Общее количество	Заключено договоров	Осталось	
			количество	%%
1-й пусковой комплекс: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Герцена, 4				
Жилые квартиры	225	225	-	-
Кладовые	48	48	-	-
Офисы	6	2	4	67
Парковочные места	53	53	-	-
2-й пусковой комплекс: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Барамзиной, 32				
Жилые квартиры	500	400	100	20
Кладовые	78	78	-	-
Офисы	10	5	5	50
Парковочные места	100	12	88	88
Пусковой комплекс 3.1: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Герцена, 4а				
Жилые квартиры	99	44	55	56
Пусковой комплекс 3.2: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Барамзиной, 32в				
Жилые квартиры	539	46	493	91
Кладовые	56	10	46	82
Офисы	9	-	9	100
Парковочные места	71	1	70	99

из которых поступило на счета Эскроу 1 878 018 тыс.руб., что составляет 98%.

014 «Неисключительные права полученные»: отражено право пользования товарным знаком – 75 тыс. руб.

7. Непрерывность деятельности

У Общества отсутствуют факты и обстоятельства, свидетельствующие о невозможности или ставящие под сомнение способность Общества продолжать свою деятельность или исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

8. Информация о резервах предстоящих расходов, оценочных резервах и условных обязательствах

В Обществе создан резерв по неиспользованным отпускам

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется, исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за время их работы в Обществе на отчетную дату и среднедневной заработной платы.

Оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков создается ежемесячно. Резерв создается как непосредственно в части оплаты отпусков, так и в части, приходящихся на эти выплаты страховых взносов.

В 2022 г. по строке 1540 «Оценочные обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса было отражено оценочное обязательство в сумме 4 303 тыс. руб. по выплате отпускных работникам.

Резерв по сомнительным долгам не создавался по состоянию на 31.12.2022г. в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Общество в соответствии с учетной политикой не создает резервы по обременительным объектам.

Затраты по объектам учитываются по фактическим расходам и в момент их ввода в эксплуатацию распределяются пропорционально строящимся площадям основных объектов строительства.

9. Прочая информация

9.1. Договоров доверительного управления имуществом нет.

9.2. Мероприятия в области охраны окружающей среды

Общество не осуществляет виды деятельности, которые предполагают уплату экологических платежей или платы за использование природных ресурсов. Общество не имеет обязательств по ликвидации последствий негативного воздействия на окружающую среду.

Утилизация ТБО производится специализированными организациями в рамках договора на аренду офисного помещения.

9.3. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности

Общество не осуществляет производственной деятельности, которая требует значительных энергетических ресурсов. Общество в административных целях арендует помещения у сторонних организаций. В арендную плату включены расчеты за фактически потребленную электроэнергию по данным приборов учета.

10. События после отчетной даты

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской

Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках оказали влияние на потребительские ожидания на рынке недвижимости, на рынке заимствования капиталов, что привело к необходимости принятия дополнительных мер по обеспечению и сохранению эффективной предпринимательской деятельности Общества;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Существенных событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, за отчетный год не имеется.

11. Информация по сегментам

В соответствии с учетной политикой Общества информация по сегментам согласно требованиям ПБУ 12/2010 в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

12. Условные обязательства

Обществом не было выдано обеспечений в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций.

Обществом выданы обеспечения под свои обязательства в виде поручительств и залога в виде следующего имущества:

Вид обязательств	31 декабря		
	2022	2021	2020
ПАО «СБЕРБАНК» - ипотека на земельные участки и залог имущественных прав	5 681 883	3 510 946	248 467
Участники в долевом строительстве – обязательства по ДДУ	11 461	1 956	1 242 535
Зарегистрировано прав по договорам на долевое участие в строительстве	1 911 731	1 378 026	-
Получено денежных средств на счета Эскроу по договорам на долевое участие в строительстве	1 878 018	1 230 590	-

13. Риски в деятельности Общества

Риски хозяйственной деятельности

В Обществе функционирует эффективная система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей.

Риски хозяйственной деятельности своевременно идентифицируются, проводится оценка потенциальных событий, обстоятельств, внешних и внутренних факторов, влияющих на достижение целей, разрабатываются соответствующие мероприятия по управлению рисками, а также процедуры внутреннего контроля.

Кредитные риски

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств контрагентами Общества. У Общества есть возможность отсрочить оплату кредиторской задолженности, что позволяет поддерживать уровень ликвидности на приемлемом уровне.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

Правовой риск

Правовой риск связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой. В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«КОРТРОС-Пермь»

«27» марта 2023г.



Маховиков А.Ю

Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
мастичной печатью **55** листов.

Директор ООО "Аналитика"
Андреева В.В.

