

аудит  
и консалтинг

# Аудиторское заключение





## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик ЗАРЕЧНАЯ»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗАРЕЧНАЯ» (ОГРН 1117612001253), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗАРЕЧНАЯ» 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Мы обращаем внимание на пояснения, содержащиеся в разделах 20 «Непрерывность деятельности предприятия» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в которых указано, что Общество имеет отрицательные чистые активы за три последовательных отчетных периода. Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗАРЕЧНАЯ» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.



## Прочие сведения

Аудит бухгалтерской отчетности аудируемого лица, за предыдущий период, закончившийся 31 декабря 2021 года, не проводился.

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

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, одержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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



б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

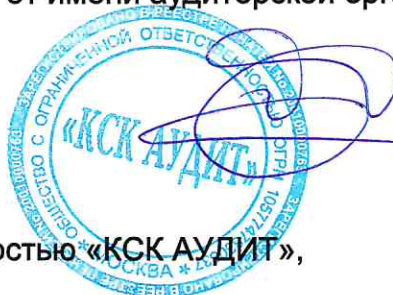
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

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 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.

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение, действующий от имени аудиторской организации  
на основании доверенности  
№ 090121 от 09.01.2021г.



Д.В. Сергеев  
ОРНЗ 21706015882

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «КСК АУДИТ»,  
ОГРН 1057747830337,  
109004, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 68/18, стр. 3  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 1190611136

«04» апреля 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				<b>Коды</b>
Форма по ОКУД				<b>0710001</b>
Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>	
Организация <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗАРЕЧНАЯ"</b>	по ОКПО	<b>35338729</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7730248529</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>643,121087,Москва г.,,Барклая ул,6,5,этаж,комната 4,23К1,оф. 31,,дом,строение,</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "КСК АУДИТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7725546209</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1057747830337</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Нематериальные активы	1110	700	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5	Основные средства	1150	22 938	31 075	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	4 542
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
16	Отложенные налоговые активы	1180	7 166	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>30 804</b>	<b>31 075</b>	<b>4 542</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
6	Запасы	1210	415 617	82 468	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	52 882	5 039	99
9	Дебиторская задолженность	1230	222 186	11 046	3 403
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
17	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 897	96 639	141
	Прочие оборотные активы	1260	45	1	2
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>694 628</b>	<b>195 193</b>	<b>3 645</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>725 431</b>	<b>226 268</b>	<b>8 186</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
10	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(9 404)	(14 457)	(8 516)
	Итого по разделу III	1300	(9 394)	(14 447)	(8 506)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
11	Заемные средства	1410	508 571	7 445	8 508
16	Отложенные налоговые обязательства	1420	7 177	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
18	Прочие обязательства	1450	190 949	171 555	-
	в том числе:				
	задолженность по договорам аренды		23 450	29 056	-
	задолженность по договорам долевого участия		167 499	-	-
	задолженность по инвестиционным договорам		-	142 499	-
	Итого по разделу IV	1400	706 696	178 999	8 508
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
11	Заемные средства	1510	9 550	55 343	-
9	Кредиторская задолженность	1520	12 363	4 353	8 184
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
12	Оценочные обязательства	1540	610	-	-
18	Прочие обязательства	1550	5 606	2 019	-
	Итого по разделу V	1500	28 128	61 715	8 184
	<b>БАЛАНС</b>	1700	725 431	226 268	8 186

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  **Коняхин Руслан Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)

36 марта 2023 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗАРЕЧНАЯ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
35338729		
7730248529		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(5 682)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(5 682)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	5 918	32
	Прочие расходы	2350	(662)	(290)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 256	(5 940)
	Налог на прибыль	2410	(203)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(191)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(11)	-
	Прочее	2460	-	(1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 053	(5 941)

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	5 053	(5 941)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Коняхин Руслан

Вячеславович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
35338729	
7730248529	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗАРЕЧНАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(8 516)	(8 506)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 941)	(5 941)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 941)	(5 941)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	10	-	-	-	(14 457)	(14 447)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	5 053	5 053
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 053	5 053
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	10	-	-	-	(9 404)	(9 394)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	(8 506)	(15 663)	(24 169)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	9 722	9 722
после корректировок	3500	(8 506)	(5 941)	(14 447)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(8 516)	(15 663)	(24 179)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	9 722	9 722
после корректировок	3501	(8 516)	(5 941)	(14 457)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(9 394)	(14 446)	(8 506)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

30 марта 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</b>		по ОКПО	<b>35338729</b>		
Организация	<b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗАРЕЧНАЯ"</b>	ИНН	<b>7730248529</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	<b>71.12.2</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 814	182
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 814	182
Платежи - всего	4120	(489 143)	(100 119)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(392 278)	(91 169)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 848)	(418)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 304)	(2 152)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(83 713)	(6 380)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(484 329)	(99 937)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	142 499
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	142 499
Платежи - всего	4220	(79 539)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(79 539)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(79 539)	142 499

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	508 571	59 487
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	508 571	59 487
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	(37 445)	(5 550)
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	(37 445)	(5 550)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	471 126	53 937
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(92 742)	96 499
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	96 639	140
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 897	96 639
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Коняхин Руслан  
Вячеславович

(расшифровка подписи)

30 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	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		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	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	300	-	(38)	-	-	-	300	(38)
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сайт Z 6 000 СЗ "Заречная"	5101	за 2022г.	-	-	112	-	(14)	-	-	-	112	(14)
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сайт ЭЙЛЕР ООО "СЗ "Заречная"	5102	за 2022г.	-	-	188	-	(24)	-	-	-	188	(24)
	5112	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

## 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	Изменения за период						На конец периода											
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная на расходы за период											
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		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	
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.	738	-	(300)	437
Товарный знак Z6 (рег. № 2022715716)	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	40	-	-	40
Товарный знак ГК СУММА (рег. № 2022757130)	5182	за 2022г.	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	200	-	-	200
Товарный знак ЭЙЛЕР (рег. № 2022757819)	5183	за 2022г.	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	198	-	-	198
Сайт Z 6 000 "СЗ "Заречная"	5184	за 2022г.	-	-	-	-
	5194	за 2021г.	112	-	(112)	-
Сайт ЭЙЛЕР ООО "СЗ "Заречная"	5185	за 2022г.	-	-	-	-
	5195	за 2021г.	188	-	(188)	-



Руководитель

(подпись)

30 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало периода							
			На начало года		Переоценка		На конец периода							
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	31 075	-	-	-	-	(8 137)	-	-	31 075	(8 137)	31 075	(8 137)
	5210	за 2021г.	-	-	31 075	-	-	-	-	-	31 075	-	31 075	-
Транспортные средства	5201	за 2022г.	4 529	-	-	-	-	(1 346)	-	-	4 529	-	4 529	(1 346)
	5211	за 2021г.	-	-	4 529	-	-	-	-	-	4 529	-	4 529	-
Земельные участки	5202	за 2022г.	26 546	-	-	-	-	(6 791)	-	-	26 546	-	26 546	(6 791)
	5212	за 2021г.	-	-	26 546	-	-	-	-	-	26 546	-	26 546	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	5 450	(908)	-	(5 450)	1 135	(227)	-	-	-	-	-	-
Здания	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	5 450	(908)	-	(5 450)	1 135	(227)	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	31 075	31 075	-	
в том числе: Mercedes-Benz E-Class	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	4 529	(4 529)	-	
Земельный участок, площадью 5375 кв.м, кадастровый номер 77-07-0002003:10172	5242	за 2022г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	-	26 546	(26 546)	-	

## 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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	5270	-	-	-	-
	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	31 075	31 075	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 200	6 189	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Коняхин Руслан Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)  
 30 марта 2023 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель

  
**Кочухин Руслан**  
**Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



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		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	(2 186)						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	82 468	-	82 468	335 335	-	(2 186)	-	-	X	415 617	-	415 617
	5420	за 2021г.	-	-	-	82 468	-	-	-	-	X	82 468	-	82 468
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	2 186	-	(2 186)	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	82 468	-	82 468	333 149	-	-	-	-	-	415 617	-	415 617
	5425	за 2021г.	-	-	-	82 468	-	-	-	-	-	82 468	-	82 468
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Конякин Руслан Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.





### 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

#### 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											На конец периода			
			На начало года		поступление			выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	11 046	-	-	220 605	-	-	-	-	(9 592)	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	3 403	-	-	10 137	-	-	-	-	(2 524)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные Прочая	5512	за 2022г.	9 312	-	-	139 383	-	-	-	-	(8 897)	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	3 334	-	-	8 502	-	-	-	-	(2 524)	-	-	-	-	-	139 799
	5513	за 2022г.	1 734	-	-	81 222	-	-	-	-	(695)	-	-	-	-	-	9 312
	5533	за 2021г.	69	-	-	1 634	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 430
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 734
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	11 046	-	-	220 605	-	-	-	-	(9 592)	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	3 403	-	-	10 137	-	-	-	-	(2 524)	-	-	-	-	-	-
Итого																	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	7 445	508 571	-	(7 445)	-	-	-	-	-	508 571
в том числе:	5571	за 2021г.	8 508	4 515	-	(5 578)	-	-	-	-	-	7 445
кредиты	5552	за 2022г.	-	508 571	-	-	-	-	-	-	-	508 571
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	7 445	-	-	(7 445)	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	8 508	4 515	-	(5 578)	-	-	-	-	-	7 445
прочая	5554	за 2022г.	-	35 897	-	-	-	-	-	-	-	35 897
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	59 696	12 236	10 801	(60 947)	-	-	126	-	-	21 913
в том числе:	5580	за 2021г.	8 184	57 254	2 819	(8 592)	-	-	-	-	31	59 696
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 353	12 234	-	(4 353)	-	-	-	-	-	12 234
	5581	за 2021г.	8 154	2 255	-	(6 057)	-	-	-	-	-	4 353
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	28	(1)	1	(59)	-	-	-	-	-	129
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	9 550	-	-	-	-	-	-	9 550
займы	5565	за 2022г.	53 343	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	55 000	1 251	(56 595)	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	2 817	(2 474)	-	-	-	-	-	55 343
	5586	за 2021г.	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	67 141	520 807	10 801	(88 392)	-	-	X	126	-	530 484
	5570	за 2021г.	16 692	61 769	2 819	(14 170)	-	-	X	-	31	67 141

## 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 Конякин Руслан Вячеславович  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 186	-
Расходы на оплату труда	5620	10 470	478
Отчисления на социальные нужды	5630	1 767	101
Амортизация	5640	8 175	227
Прочие затраты	5650	310 551	81 662
Итого по элементам	5660	333 149	82 468
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(333 149)	(76 786)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	5 682

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

Руководитель

Конякин Руслан  
Вячеславович

(подпись) (расшифровка подписи)



30 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	610	-	-	610
в том числе:						
резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в части расходов на оплату труда	5701	-	522	-	-	522
резерв предстоящих расходов в части страховых взносов	5702	-	88	-	-	88

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 30 марта 2023 г.

Коняхин Руслан  
 Вячеславович  
 (расшифровка подписи)



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	346 300	-	-
в том числе:				
По заключенным договорам ДДУ	5801	335 190	-	-
Гарантийные удержания ООО СК "Альфа - Групп"	5802	11 110	-	-
Выданные - всего	5810	276 940	-	-
в том числе:				
Договор ипотеки № 1169/317-21	5811	276 520	-	-
Обеспечительный платеж по договору аренды АО "ОСП агро"	5812	420	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Конякин Руслан Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)  
 ООО "ЗАРПЧАЯ"  
 5107146633700  
 30 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Коняхин Руслан Вячеславович**  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» за 2022 год

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗАРЕЧНАЯ», регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Дата внесения записи 29.12.2018, ОГРН 5187746035208, ИНН 7730248529, КПП 773001001. Код ОКВЭД 71.12.2.

Юридический адрес Общества: 121087, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, строен.5, этаж 4, ком. 23к1, оф. 31.

Почтовый адрес Общества: 121087, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, строен. 5, этаж 4, ком. 23к1, оф. 31

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность на территории РФ: г. Москва.

Целью деятельности Общества является получение прибыли посредством осуществления деятельности в качестве специализированного застройщика как это определено в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также посредством осуществления инвестиционной деятельности как это определено в Федеральном законе от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и иной деятельности, не противоречащей указанным видам деятельности. Получено разрешение на строительство от 09 февраля 2022 года.

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- деятельность специализированного застройщика;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- строительство жилых и нежилых зданий;
- разборка и снос зданий;
- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;
- подготовка строительной площадки;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- производство электромонтажных работ;
- производство прочих строительно-монтажных работ;
- деятельность по комплексному обслуживанию помещений;
- деятельность по общей уборке зданий;
- деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая;
- деятельность по чистке и уборке прочая;
- деятельность по благоустройству ландшафта;
- деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы организации;
- оказание прочих услуг;



- иная деятельность, не противоречащая действующему законодательству.

В соответствии с Уставом Общества органами управления ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» являются:

- Общее собрание участников – высший орган управления Обществом.
- Генеральный директор – единоличный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества.

Решением Общего собрания участников от 13.08.2021 (Протокол внеочередного Общего собрания №2 от 13.08.2021) генеральным директором ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» был избран Коняхин Руслан Вячеславович.

На момент подписания отчетности за 2022 год генеральным директором ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» является Коняхин Руслан Вячеславович.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества. Каждый участник Общества имеет на Общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале Общества, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

К компетенции Общего собрания участников Общества относятся:

- определение основных направлений деятельности Общества, а также принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;
- Утверждение Устава Общества, внесение в него изменений или утверждение Устава Общества в новой редакции, принятие решения о том, что Общество в дальнейшем действует на основании типового устава, либо о том, что Общество в дальнейшем не будет действовать на основании типового устава, изменение размера уставного капитала Общества, наименования Общества, места нахождения Общества;
- образование исполнительных органов Общества и досрочное прекращение их полномочий, а также принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю (управляющему), утверждение такого управляющего и условий договора с ним;
- утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов;
- принятие решения о распределении чистой прибыли Общества между участниками Общества;
- принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об участии Общества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Общества;
- принятие решения о размещении Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;
- принятие решений об одобрении крупных сделок Общества;
- принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества;
- назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

## 2. ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский учет Общества ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете"); положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н); на основании приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций"; используя федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями, Учетной политикой Общества, утвержденной Приказом № 1712/04 от 17.12.2021г.

Годовая бухгалтерская отчетность включает в себя следующие формы:

- - Бухгалтерский баланс,
- - Отчет о финансовых результатах,
- - Отчет об изменениях капитала,
- - Отчет о движении денежных средств.
- - пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности оформляются в табличной и текстовой форме.

Детализация показателей по статьям отчетов определена Организацией самостоятельно.

В случае отсутствия у Общества данных по соответствующим активам, обязательствам, доходам, расходам, хозяйственным операциям, показатели (строки, графы) по которым предусмотрены в образцах форм, эти показатели (строки, графы) в формы организации не включаются.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год составлена без отступлений от принципов и правил бухгалтерского учета, которые могут иметь место в случае, когда такие правила не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовый результат деятельности Общества.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрыт каждый существенный показатель. Показатель считается существенным, если его отдельное не раскрытие в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации.

### 3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

В случае изменения требований, установленных законодательством или федеральными, или отраслевыми стандартами, разработки или выборе новых способов ведения учета, существенном изменении условий деятельности Общества, которые приведут к появлению в хозяйственной деятельности новых фактов хозяйственной деятельности, способы бухгалтерского учета которых не определены в учетной политике, оформляется дополнение к учетной политике. Дополнение к учетной политике оформляется в виде дополнения к Положению по учетной политике, которое не рассматривается в качестве его новой редакции.

Если в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяемые Обществом, то при формировании учетной политики осуществляется разработка соответствующего способа, исходя действующих на текущий момент положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

### 4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Срок полезного использования объекта НМА устанавливается исходя из срока, в течение которого планируется использование объекта. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает линейный способ начисления амортизации.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества сформированы нематериальные активы Сайт Z 6 ООО "СЗ "Заречная", сроком полезного использования 24 месяца

Сайт ЭЙЛЕР ООО "СЗ "Заречная", сроком полезного использования 24 месяца

С целью получения экономических выгод поданы заявки на регистрацию товарных знаков в Роспатент:

Товарный знак Z6 (рег. № 2022715716)

Товарный знак ГК СУММА (рег. № 2022757130)

Товарный знак ЭЙЛЕР (рег. № 2022757819)

(Строка 1110 "Нематериальные активы")

## 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Общество не проводит переоценку основных средств по текущей (восстановительной) стоимости.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- объекты природопользования;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- инвестиционная недвижимость.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 01 "Основные средства", на отдельном субсчете.

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

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

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

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

При вступлении в силу ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество признает в учете активы и обязательства по договорам аренды.

Признан в бухгалтерском учете актив (предмет аренды), в качестве Права пользования активом (ППА), одновременно с признанием ППА происходит признание обязательств по аренде.

По состоянию на 31.12.2022 г. общее количество действующих договоров аренды составляет 2 договора. (Договор аренды земельного участка от 25.07.2018г общей площадью 5375м<sup>2</sup>, с дополнениями № 1, 2, 3 и приложениями к Договору и Договор финансовой аренды – лизинга на транспортное средство от 16.12.2021г).

(Строка 1150 "Основные средства")

Арендованные объекты основных средств (тыс. руб.)	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Земельный участок кадастровый номер 77:07:0002003:10172	26 546	26 546	-
Транспортное средство Mercedes-Benz E-Class	4 529	4 529	-
<b>Итого</b>	<b>31 075</b>	<b>31 075</b>	<b>-</b>

Суммарная стоимость арендованных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 31 075 тыс. рублей.

В отчетности показано балансовая стоимость 22 938 тыс. руб. за минусом амортизации (8 137 тыс. руб.)

**Корректировки в связи с вступлением в силу ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020, порядка отражения задолженности по договорам долевого участия и ретроспективные исправления.**

Применение ФСБУ 25/2018, ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 привело к следующим корректировкам статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 г., с отражением соответствующих корректировок по состоянию на ту же дату, и

Была скорректирована методология учета по договорам долевого участия, в связи с чем внесены входящие показатели на 31.12.2021 года в целях сопоставимости показателей в отчетности с отражением соответствующих корректировок по состоянию на ту же дату и

Исправлена выявленная ошибка. Неправильно распределялись расходы, которые должны были относиться как расходы на строительство объекта.

Ретроспективным пересчетом внесены корректировки на 31.12.2021 года.

Наименование показателя	Код	отклонения на 31.12.2021	после корректировки на 31.12.2021	до корректировки на 31.12.2021	Причина изменений отчетности
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	1110	-	-	-	
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	
Основные средства	1150	31 075	31 075	-	Корректировки в связи с применением новых ФСБУ
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-	
Финансовые вложения	1170	-	-	-	
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-	
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-	
Итого по разделу I	1100	31 075	31 075	-	
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	1210	9 722	82 468	72 745	Исправление ошибки прошлых лет
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	5 039	5 039	
Дебиторская задолженность	1230	-	11 046	10 869	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	96 639	96 639	
Прочие оборотные активы	1260		1	178	
Итого по разделу II	1200	9 722	195 193	185 471	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>40 797</b>	<b>226 268</b>	<b>185 471</b>	

Наименование показателя	Код	Отклонения на 31.12.2021	после корректировки на 31.12.2021	до корректировки на 31.12.2021	Причина изменений отчетности
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	10	10	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-	
Резервный капитал	1360	-	-	-	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 722	- 14 457	- 24 179	Исправление ошибки прошлых лет
Итого по разделу III	1300	9 722	- 14 447	- 24 169	
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1410	-	7 445	7 445	
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-	
Оценочные обязательства	1430	-	-	-	
Прочие обязательства	1450	171 555	171 555	-	
в т.ч задолженность по договорам аренды		29 056	29 056		Корректировки в связи с применением новых ФСБУ
задолженность по инвестиционным договорам		142 499	142 499		Исправление ошибки прошлых лет
Итого по разделу IV	1400	171 555	178 999	7 445	
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	1510	-	55 343	55 343	
Кредиторская задолженность	1520	-	4 353	4 353	
Доходы будущих периодов	1530	- 142 499	-	142 499	Исправление ошибки прошлых лет
Оценочные обязательства	1540	-	-	-	
Прочие обязательства	1550	2 019	2 019	-	Корректировки в связи с применением новых ФСБУ
Итого по разделу V	1500	- 140 480	61 715	202 195	
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>40 797</b>	<b>226 268</b>	<b>185 471</b>	

Ввиду вступления в силу ФСБУ 25/2018, Общество признало право пользования активами, в составе основных средств, а соответствующие арендные обязательства – в составе долго- и краткосрочных обязательств, внесены входящие показатели, связанные с корректировкой методологии учета договора долевого участия в целях сопоставимости показателей (раскрыт показатель строки 1450), ретроспективно внесены исправления по затратам в отчетности как отражено в таблице выше.

В отчете о финансовых результатах также изменились показатели на 31.12.2021 г. в связи с ретроспективным исправлением ошибки. Корректировка отражена в отчете об изменении капитала в разделе 2.

Корректировки показаны в таблице.

Пояснение	Наименование показателя	Код	Отклонения на 31.12.2021	после корректировок на 31.12.2021	до корректировки на 31.12.2021	Причина изменений отчетности
	Выручка	2110	0	0	0	
	Себестоимость продаж	2120	0	0	0	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	0	0	0	
	Коммерческие расходы	2210	0	0	0	
	Управленческие расходы	2220	2 590	-5 682	-8 272	Исправление ошибки прошлых лет
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 590	-5 682	-8 272	
	Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	
	Проценты к получению	2320	0	0	0	
	Проценты к уплате	2330	2 817	0	-2 817	Исправление ошибки прошлых лет
	Прочие доходы	2340	0	32	32	
	Прочие расходы	2350	4 315	-290	-4 604	Исправление ошибки прошлых лет
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9 722	-5 940	-15 661	
	Налог на прибыль	2410	0	0	0	
	в том числе:					
	текущий налог на прибыль	2411	0	0	0	
	отложенный налог на прибыль	2412	0	0	0	
	Прочее	2460	0	-1	-1	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 722	-5 941	-15 662	

## 6. НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В составе общепроизводственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, бухгалтерских, юридических услуг, консультационных и аналогичных услуг;
- затраты на приобретение малоценного оборудования и запасов;
- имущественные налоги;
- расходы на обязательное и добровольное страхование;
- расходы на рекламу;
- брокеридж (услуги, в т.ч. агентские, связанные с реализацией объектов);
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", ежемесячно распределяются на счет 20.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 25), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

В составе прямых расходов отражаются:

- Стоимость земельного участка и расходы по его содержанию
- Стоимость строительства
- Внутриплощадочные инженерные сети
- Благоустройство, объекты транспортного хозяйства
- Наружные инженерные сети (ТУ)
- Содержание строительной площадки и службы Технического заказчика
- Проектные и изыскательские работы, авторский надзор

- Получение ЗОС и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Резервы
- Начисление % по СЗ по договору № КД №90-317/КЛ-21 от 29.12.2021
- Проценты по арендным обязательствам
- Проценты по договорам займа и кредитам

Прямые затраты по строительной деятельности по договорам строительного подряда подлежат учету на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов строительства.

В БУ начисление % к уплате проводится на последнее число каждого месяца отчетного периода.

(Строка 1210 "Запасы")

## 7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Займы, предоставленные работникам организации под проценты и признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 "Расчеты с персоналом по прочим операциям", субсчет "Расчеты по предоставленным займам".

Процентные займы организациям или физическим лицам, кроме сотрудников, учитываются на счете 58 "Финансовые вложения".

Беспроцентные займы организациям или физическим лицам, кроме сотрудников, учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет «Расчеты по выданным займам» и финансовыми вложениями не являются.

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета".

## 8. СЫРЬЕ И МАТЕРИАЛЫ

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

### Учет приобретения материалов

Организация применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10-21 "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, включаются в стоимость пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

### Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способом ФИФО). Оценка материалов, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения материалов.

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

Долгосрочные активы к продаже отражаются в учете на счете 43 «Готовая продукция» с обособлением в аналитическом учете. Организация не создает резерв под обесценение материалов.

(Строка 1210 "Запасы")

## 9. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

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

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

№ п/п	Дебиторская задолженность	Код статьи баланса	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>1.</b>	<b>Всего</b>	<b>1 230</b>	<b>222 186</b>	<b>11 046</b>	<b>3 403</b>
1.1.	Краткосрочная дебиторская задолженность - всего		222 186	11 046	3 403
1.1.1.	Покупатели и заказчики, в т.ч.		-	-	-
1.2.	Авансы выданные всего, в т.ч.		139 799	9 312	3 334
1.2.1.	наружные инженерные сети (теплоснабжение)		38 742	-	-
1.2.2.	по наружным инженерным сетям по технологическому присоединению		8 572	-	-
1.2.3.	по передаче электроэнергии поставщикам услуг		43 600	-	-
1.2.4.	прочие		48 885	9 312	3 334
1.3.	Прочие дебиторы		82 387	1 734	69
1.3.1.	Переплата по налогам и взносам		200	111	69



Другие дебиторы	82 187	1 623	0
<b>1.3.2.</b>			

Строка 1230 "Дебиторская задолженность")

### Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Структура кредиторской задолженности следующая:

№ п/п	Кредиторская задолженность	Код статьи баланса	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
1.1.	Кредиторская задолженность всего		530 484	67 141	16 692
	Кредиторская задолженность долгосрочная (кредиты, займы)	1410	508 571	7 445	8 508
1.2.	Кредиторская задолженность краткосрочная	1510+1520	21 913	59 696	8 184
	Заемные средства	1510	9 550	55 343	0
	Кредиторская задолженность, в т.ч.	1520	12 363	4 353	8 184
	Задолженность поставщикам и подрядчикам		1 251	-	-
	Подрядным организациям по строительным и ремонтным работам		11 110	-	-
	Прочие поставщики и подрядчики		-	-	-
	Задолженность по оплате труда		-	-	-
	Задолженность по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Задолженность по налогам и сборам		2	-	-

По состоянию на 31 декабря 2022 Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

### 10. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» по состоянию на 01 января 2023 года сформирован и оплачен полностью, в размере 10 (десять) тыс. рублей.

Добавочный капитал ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» по состоянию на 01 января 2023 года не сформирован

Резервный капитал ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» не сформирован

Сведения об учредителях, владеющих 1% и более голосов Общества по состоянию на 01.01.2023:

Наименование	% от УК	ВСЕГО:
ПЛИЕВ ГЕОРГИЙ ИГОРЕВИЧ ИНН 504218402083	50	50
КОНЯХИН РУСЛАН ВЯЧЕСЛАВОВИЧ ИНН 771550351872	50	50
Итого	100,00	100,00

строка 1310 "Уставной складочный капитал")

2022 году дивиденды за 2021 год не выплачивались

	31.12.2022	31.12.2021
прибыль за год, (тыс. рублей) по Ф.2 Отчет о финансовых результатах	5 053	(5941)

## 11. КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением о бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Заключен Кредитный договор №90-317/КП-21 от 29.12.2021г., с дополнениями № 1,2,3 между ООО «ЗАРЕЧНАЯ», далее ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» (после получения РнС) и АО «БАНК ДОМ.РФ». Дата погашения обязательств по Договору 30.06.2025г. Фиксированная базовая ставка составляет 12,75%. Начисление процентов, причитающихся к уплате заимодавцу, производится ежемесячно. Сумма начисленных процентов за пользование кредитными ресурсами в 2022 году составила 9 550,09 тыс. рублей, расходы учтены в составе незавершенного строительства. Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2022 включают 508 570,7 тыс. руб. по сумме основного долга.

	2022 г.		2021 г.		2020 г.	
	Кратко срочные	Долго срочные	Кратко срочные	Долго срочные	Кратко срочные	Долго срочные
Кредиты банков	-	508 571	-	7 445	-	8 508
<b>ИТОГО</b>		508 571		7 445		8 508

строка 1410 "Заемные средства")

## 12. УСЛОВНЫЕ И ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочным значениям и обязательствам относятся: резерв предстоящих расходов на оплату отпусков; резерв по сомнительным долгам; резерв на обесценение финансовых вложений; резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам (в тыс. рублей):

	предстоящие расходы на оплату отпусков	резерв сомнительных долгов	резерв под обесценение финансовых вложений	Всего
Итого	610	-	-	610
Признано в отчетном периоде оплата труда	522	-	-	522
Признано в отчетном периоде страховые взносы	88			88
<b>Всего на 31 декабря 2022</b>	<b>610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>610</b>

строка 1540 "Оценочные обязательства")

### Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков работникам

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 года.

Величина резерва определяется на последнее число отчетного периода, как произведение количества использованных каждым сотрудником организации дней отпуска на конец отчетного периода на средний дневной заработок данного сотрудника за последние двенадцать календарных месяцев. Сумма резерва увеличивается на сумму страховых взносов, рассчитанных по общеустановленным тарифам.

### Резерв сомнительных долгов

По состоянию на 31.12.2022 года, сомнительная задолженность не выявлена

### Резерв на обесценение финансовых вложений

На отчетную дату нет сведений о последующем уменьшении цены финансовых активов компании. Резерв не сформирован.

## 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К условным обязательствам Общество относит обеспечения обязательств и платежей выданные. На начало и конец отчетного периода у Организации есть выданные обеспечения.

Иных оценочных обязательств и условных обязательств, оказывающих существенное влияние на финансовое положение, результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества и требующих раскрытия в бухгалтерской отчетности Общества нет.

Информация о структуре оценочных обязательств представлена в приложении 8 «Обеспечение обязательства» табличных пояснений к бухгалтерскому балансу.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	346 300	-	-
в том числе:				
По заключенным договорам ДДУ	5801	335 190	-	-
Гарантийные удержания ООО СК "Альфа - Групп"	5802	11 110	-	-
Выданные - всего	5810	276 940	-	-
в том числе:				
Договор ипотеки № 1169/317-21	5811	276 520	-	-
Обеспечительный платеж по договору аренды АО "ОСП агро"	5812	420	-	-

#### Обязательства выданные:

1. Договор об Ипотеке № 1169/317-21 между ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» (Залогодатель) и АО «БАНК ДОМ.РФ» (Залогодержатель) передача в ипотеку Залогодержателю Заложенного Имущества (недвижимое имущество и имущественные права Залогодателя – право Аренды Земельного участка) на период обеспечения в обеспечение исполнения обеспеченных обязательств по Кредитному договору № 90-317/КЛ-21 от 29.12.2021г. в сумме 276 520 тыс.рублей.
2. Договор аренды помещения № МВ-26/2022 от 20.12.2022 между ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ» и АО «ОСП агро» обеспечительный платеж (приложение № 2 к Договору) в сумме 420 тыс. рублей.

#### Обязательства полученные:

1. По заключенным договорам Договоров участия в долевом строительстве на сумму 335 190 тыс. рублей.
2. Гарантийные удержания Генподрядчик ООО "СК АЛЬФА-ГРУПП" ИНН 5024195157 в сумме 11 110,0 тыс. рублей.

## 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество бюджетные средства не получало.

## 15. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

#### Доходы

Выручка определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и дольщиком, инвестором.

Выручка определяется на дату подписания акта приемки-передачи объекта строительства в размере стоимости переданного объекта, установленной в договоре (п. 12 ПБУ 9/99).

Денежные средства дольщиков находящиеся на счетах Эскроу на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, и активом они не являются. Учет денежных средств, поступивших на счета Эскроу, ведется за балансом, по каждому ДДУ на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Договор Счета Эскроу означает любой договор счета Эскроу между Кредитором в качестве Эскроу-агента, Заемщиком в качестве бенефициара и Участником Долевого Строительства в качестве депонента, который заключается в связи с заключением Договора Долевого Участия.

### **Расходы**

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике.

Себестоимость реализованного объекта строительства определяется на дату передачи готового объекта строительства дольщику по акту приемки-передачи.

Дата Ввода в Эксплуатацию означает каждую дату, указанную в разрешении на ввод Объекта (или каждого из объектов капитального строительства в составе Объекта) в эксплуатацию, выданном Заемщику в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Расходы, учтенные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", списываются в дебет счета 20 "Основное производство" в полной сумме каждый месяц.

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, учитываются в качестве предварительной оплаты. Расход признается по мере потребления страховых услуг, то есть по мере истечения периода страхования.

Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.

В составе расходов будущих периодов также учитываются:

- расходы на содержание доменного имени, лицензии

## **16. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПОСТОЯННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

В бухгалтерском балансе суммы отложенного налогового актива (ОНА) и отложенного налогового обязательства (ОНО) отражаются развернуто.

За отчетный 2022 год в результате хозяйственной деятельности получена бухгалтерская прибыль до налогообложения в сумме 5256 тыс. рублей.

Налог на прибыль за отчетный год равен (202,5) тыс. рублей, в т.ч. текущий налог на прибыль (191,47) тыс.руб. отложенный налог на прибыль (11)

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто по строкам 1180 «Отложенные налоговые активы» и 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно. Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. В отчетном периоде изменение (уменьшение) ОНА составило 7165,8 тыс. рублей.

В отчетном периоде изменение (увеличение) ОНО составило в сумме 7 176,9 тыс. рублей.

*Строка 1180 "Отложенные налоговые активы")*

*Строка 1420 "Отложенные налоговые обязательства").*

## 17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства Общества включают денежные средства в безналичной форме на рублевых расчетных счетах.

### *Свернутое отражение денежных потоков*

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Для целей создания Отчета движения денежных средств (ОДДС), в связи с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Платежи в адрес поставщиков и поступление (возврат средств) отражены без НДС.

Денежные средства по состоянию на 31 декабря включают:

Наименование	2022 год	2021 год	2020 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	3 897	96 639	141
Денежные эквиваленты	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>3 897</b>	<b>96 639</b>	<b>141</b>

*Строка 1250 "Денежные средства и их эквиваленты")*

В Отчете ОДДС (Отчет о Движении денежных средств)

Строка 4119 «Прочие поступления» отражает проценты по депозиту (по сделке неснижаемого остатка)

Строка 4129 «Прочие платежи» состоит:

Государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество	374
Комиссия банка	11024
Неустойки по претензиям	20,6
Цени	1
Прочие налоги и сборы	93
Прочие расходы	3231,4
Расходы на услуги банков	480
Расходы по страхованию	164
Штрафы по постановлению	17
НДС, начислено к возмещению	69942
НДС к уплате	(1634)
<b>Итого</b>	<b>83713</b>

## 18. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Ввиду вступления в силу ФСБУ 25/2018, Общество признало право пользования активами, в составе основных средств, а соответствующие арендные обязательства – в составе долго- и краткосрочных обязательств.

Отражены долгосрочные обязательства по аренде в сумме 23450 тыс.рублей

Отражены краткосрочные обязательства по аренде в сумме 5606 тыс.рублей

Были заключены Инвестиционные договоры. Соглашением о новации проведена замена первоначального обязательства на другое обязательство, а именно, стороны заключили между собой договоры участия в долевом строительстве

Сальдо на 31.12.2022г. по Соглашению о новации 1 составило 77921 тыс. рублей

Сальдо на 31.12.2022г. по Соглашению о новации 2 составило 58396 тыс. рублей

Сальдо на 31.12.2022г. по Соглашению о новации 3 составило 31182 тыс. рублей

Отражено обязательство по договорам долевого участия в общей сумме 167499 тыс. рублей

*Строка 1450, 1550 "Прочие обязательства")*

## 19. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Связанные стороны» связанными сторонами являются юридические или физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, или на деятельность которых организация способна оказывать влияние. Согласно ПБУ 11/2008 к связанным сторонам относятся: аффилированные лица в соответствии с законодательством РФ.

Перечень аффилированных лиц Общества представлен в таблице.

Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
ШИЕВ ГЕОРГИЙ ИГОРЕВИЧ ИНН 504218402083	Участник общества, учредитель	50
КОНЯХИН РУСЛАН ВЯЧЕСЛАВОВИЧ ИНН 771550351872	Участник общества, учредитель	50
нет	Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов.	-

Суммарный размер вознаграждений всего по персоналу и управленческому персоналу (включая НДФЛ), начисленных за 2022 год и выплаченных по дату подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, 9 947,5 тыс. рублей (в 2021 году – 478,1 тыс. рублей), в т.ч. суммарный размер вознаграждений управленческого персонала (включая НДФЛ), начисленных за 2022 год и выплаченных по дату подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 1 749 тыс. рублей.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), такие как вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии персоналу по окончании ими трудовой деятельности) отсутствуют.

## 20. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

Руководство общества прекращение деятельности не планирует. Общество не собирается и не нуждается в ликвидации или существенном сокращении масштабов своей деятельности.

События, связанные с COVID-19 и геополитической обстановкой, ограничениями, введенными в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, мерами, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление не оказали негативного влияния на возможность общества осуществлять свою деятельность в будущем.

В связи с наличием отрицательных чистых активов за три последних года, имеется существенная неопределенность в непрерывности деятельности, но это объясняется расходами на строительство (строительство МФЗ, реализация которого займет до 2024г.). По реализации данного проекта планируется получение прибыли, которая покроет все убытки этого проекта.

В соответствии с Уставом, основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Приоритетным направлением деятельности ООО является выполнение функций специализированного застройщика как это определено в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также посредством осуществления инвестиционной деятельности как это определено в Федеральном законе от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и иной деятельности, не противоречащей указанным видам деятельности.

На счетах предприятия имеется достаточно денежных средств для своевременной оплаты выполненных работ, оказанных услуг, своевременного погашения кредиторской задолженности, отсутствует задолженность по оплате налогов и страховых взносов.

## **21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Решения о выплате промежуточных дивидендов за 2022 год Обществом не принимались.

Иных существенных событий после даты подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год, которые могут оказать существенное влияние на отчетность ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ», не выявлено.

## **22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### ***Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество***

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Специальная военная операция (СВО) оказала существенное влияние на внутренние и внешние факторы строительной деятельности в части увеличения стоимости строительных материалов и услуг.

### ***Отраслевые риски***

Данные риски представлены рисками отраслевого регулирования. Основные услуги, оказываемые Обществом, – осуществление деятельности в качестве специализированного застройщика как это определено в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также посредством осуществления инвестиционной деятельности как это определено в Федеральном законе от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и иной деятельности, не противоречащей указанным видам деятельности.

### ***Рыночный риск***

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки и ценовые риски.

#### ***Риск изменения процентной ставки***

В рамках осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество привлекает заёмные средства. При этом в связи с периодичностью изменений ключевой ставки ЦБ РФ и нестабильностью на финансовых рынках существует вероятность увеличения процентных ставок по отдельным кредитам ввиду наличия в договорах прав банка увеличить ставку в одностороннем порядке.

#### ***Инфляционные риски***

Отрицательное влияние инфляции на финансово-экономическую деятельность Общества может быть связано с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности, увеличением процентов к уплате, увеличением себестоимости, уменьшением реальной стоимости средств по инвестиционной программе. Бизнес-планирование в Обществе осуществляется с учётом ожидаемого роста цен на работы, услуги.

### **Управление риском**

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

Руководство ООО СЗ «ЗАРЕЧНАЯ», полагает, что Общество сможет продолжать свою деятельность непрерывно и, как следствие, оно будет в состоянии реализовать свои активы и выполнять обязательства в ходе обычной деятельности.

**Генеральный директор**

«30» марта 2023 года



**Р.В. Коняхин**



В данном случае прошито 47 л.

Руководитель аудита  
ООО «КСК АУДИТ»

Сергеев Д.В.

  
2023г.

