

Налоги | Банкротства | Аудит

TAXMASTER

Основано в 2010

630099, г. Новосибирск,
ул. Ядринцевская, 53/1, офис 610
Тел./факс: +7 (383) 218 83 50
www.taxmaster.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчётности
общества с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ»
за период с 01 января 2022 года
по 31 декабря 2022 года (включительно)**

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчётности общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ» (ОГРН 1205400024048, 630007, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Октябрьская магистраль, дом 2, этаж 8, офис 803), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчёта о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах, в том числе отчёта об изменениях капитала за 2022 год, отчёта о движении денежных средств за 2022 год, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах за 2022 год (в табличной и текстовой форме), включая основные положения учётной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчётность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчётности, 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 отчётности» 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.

Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчётность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчётности руководство несёт ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за

раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчётности 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.

Лицо, ответственное за корпоративное управление аудируемого лица, несёт ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчётности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчётности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчётность 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, проведённый 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 отчётности.

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 отчётности 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 учётной 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, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в её основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, ответственным за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор

ООО «ТаксМастер: Аудит»

*(Квалификационный аттестат аудитора № 01-000687,
выдан на основании решения СРО НП АИР от 25.06.2012 № 18
Квалификационный аттестат аудитора № К 009736
выдан на основании приказа
Минфина России от 30.12.2003 № 448,
общий аудит, без ограничения срока действия.
Член СРО ААС, ОРНЗ 22006112174)*

Е.А. Андриянова

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

*(Квалификационный аттестат аудитора № 01-000687,
выдан на основании решения СРО НП АИР от 25.06.2012 № 18
Квалификационный аттестат аудитора № К 009736
выдан на основании приказа
Минфина России от 30.12.2003 № 448,
общий аудит, без ограничения срока действия.
Член СРО ААС, ОРНЗ 22006112174)*

Е.А. Андриянова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ТаксМастер: Аудит»
630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская 53/1, офис 610,
ОГРН 1105476012575, член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006114333

«27» апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАСТРОЙ"	по ОКПО	47001768		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5407978353		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 630007, Новосибирская обл, Новосибирск г, Октябрьская магистраль ул, д. № 2, оф. 803					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ТАКСМАСТЕР: АУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5406632345		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1105476012575		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6	2	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	45 989	183 954	321 920
	в том числе:				
	АРЕНДОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО (ППА)		45 989	183 954	321 920
	Итого по разделу I	1100	45 995	183 956	321 920
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 346 174	489 547	41 094
	в том числе:				
	НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО		1 000 240	309 727	25 416
	ЗАТАРАТЫ ПО ППА		345 934	179 820	15 678
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 684	1	-
	Дебиторская задолженность	1230	113 405	6 460	898
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	335 013	660 176	16
	Прочие оборотные активы	1260	19	6	14
	Итого по разделу II	1200	1 797 295	1 156 190	42 022

	БАЛАНС	1600	1 843 290	1 340 146	363 942
--	--------	------	-----------	-----------	---------

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	43 519	17 136	17 136
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	35	28	-
	Итого по разделу III	1300	43 554	17 164	17 136
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	257 179	982 905	11 893
	в том числе:				
	ПРОЦЕНТЫ ПО АРЕНДЕ		-	30 290	4 171
	Отложенные налоговые обязательства	1420	261	14	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	332 686	332 692
	в том числе:				
	Обязательства по аренде		-	332 686	332 692
	Итого по разделу IV	1400	257 440	1 315 605	344 585
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 199 685	67	9
	в том числе:				
	ПРОЦЕНТЫ ПО АРЕНДЕ		58 506	67	9
	Кредиторская задолженность	1520	10 584	6 570	1 487
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	31	9	-
	Прочие обязательства	1550	331 997	731	725
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ ПО АРЕНДЕ (ППА)		331 997	731	725
	Итого по разделу V	1500	1 542 297	7 377	2 221
	БАЛАНС	1700	1 843 290	1 340 146	363 942



Руководитель

(подпись)

Бурмистров Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАСТРОЙ"		31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	47001768		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	5407978353		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	310	50
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	311	50
	Налог на прибыль	2410	(305)	(10)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(62)	(10)
	отложенный налог на прибыль	2412	(243)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6	40

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	6	40
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Бурмистров Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
47001768	
5407978353	
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 "АКВАСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Делательность 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	17 136	-	-	-	-	17 136
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	29	29
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	29	29
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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	17 136	-	-	-	29	17 165
Увеличение капитала - всего:	3310	26 383	-	-	-	6	26 389
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	6	6
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Увеличен УЧ	3317	26 383	-	-	-	-	26 383
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	43 519	-	-	-	35	43 554

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)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
До корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	43 554	17 164	17 136



Руководитель Бурмистров Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВАСТРОЙ"	по ОКПО	47001768		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5407978353		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	360	-
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	360	-
Платежи - всего	4120	(769 432)	(283 946)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(768 042)	(283 320)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 043)	(134)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(61)	(5)
прочие платежи	4129	(286)	(487)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(769 072)	(283 946)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	443 909	944 106
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	443 909	944 096
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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 (участников)	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	443 909	944 106
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(325 163)	660 160
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	660 176	16
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	335 013	660 176
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  (подпись)

 **Бурмистров Владислав Сергеевич**
(расшифровка подписи)

26 апреля 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	Переоценена		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-

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
						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 неформленные 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 в том числе:	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель

Бурмистров Владислав

Сергеевич

(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценена			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета долевых вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе долевых вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Передаваемые в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Передаваемые 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	39	39	39
Объекты недвижимости, предметы в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 Бурмистров Владислав
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличис и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная коррективировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективировка		
						начисление процентов (включая дробление первоначальной стоимости до номинальной)	накопленная коррективировка					
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
(подпись)

Бурмистров Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			за 2021г.		за 2022г.		поступления и затраты	себестоимость (202)	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	себестоимость (202)								
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	202	(202)	-	-	X	-	-	-	
в том числе:	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	202	(202)	-	-	-	-	-	-	
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залого

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



Руководитель
Бурмистров Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

4.3. ЗАПАСЫ. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	309 727	1 048 070	(11 824)	1 346 174
	5250	за 2021г.	25 416	285 111	(800)	309 727
Жилой дом № 18 по ул. 1-я Чулымская	5241	за 2022г.	307 503	364 110	10 728	1 160 885
	5251	за 2021г.	25 306	282 937	800	307 503
Жилой дом № 19/1 по ул. 1-я Чулымская	5242	за 2022г.	1 424	81 354	-	82 779
	5252	за 2021г.	50	1 374	-	1 424
Парковка ЖД№ 18 по ул. 1-я Чулымская	5243	за 2022г.	800	88 289	-	89 089
	5253	за 2021г.	-	800	-	800
Сети 0,4 кВ дом 18	5244	за 2022г.	-	2 396	389	1 996
	5254	за 2021г.	-	-	-	-
Сети 10,00 кВ дом 18	5245	за 2022г.	-	2 947	491	2 456
	5255	за 2021г.	-	-	-	-
Оборудование для трансформаторной подстанции РТП 18	5246	за 2022г.	-	8 972	5	8 967
	5256	за 2021г.	-	-	-	-
Жилой дом № 19/2-5 по ул. 1-я Чулымская	5247	за 2022г.	-	3	-	3
	5257	за 2021г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		на начало года	на конец года
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

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	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	принятых штрафов и иные начисления	погашение	слидания на финансовый результат	восполнение резерва										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	8 097	-	108 880	171	(1 752)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5530	за 2021г.	898	-	6 410	50	(1 263)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 405
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	4 863	-	78 683	-	(1 702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81 845
	5532	за 2021г.	808	-	5 227	-	(1 251)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 863
Авансы выданные	5513	за 2022г.	1 233	-	30 204	171	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 858
	5533	за 2021г.	10	-	1 183	50	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 233
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	8 097	-	108 880	171	(1 752)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 405
	5520	за 2021г.	898	-	6 410	50	(1 263)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 097

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		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 подрядчиками (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			показание	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод на дату в кредитору задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	получения	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 315 662	1 188 053	1 834	(744 144)	-	(1 504 156)	-	-	257 179	
в том числе:	5571	за 2021г.	344 585	1 221 308	25 926	(277 216)	(11)	-	-	-	1 315 581	
кредиты	5562	за 2022г.	936 496	1 163 253	-	(744 144)	-	(1 141 179)	-	-	214 426	
	5572	за 2021г.	-	1 213 308	-	(276 810)	-	-	-	-	936 496	
займы	5563	за 2022г.	16 119	24 809	1 834	-	-	-	-	-	42 753	
	5573	за 2021г.	7 722	8 000	607	(400)	(11)	-	-	-	16 119	
прочая	5564	за 2022г.	30 280	-	-	-	-	(30 280)	-	-	-	
	5574	за 2021г.	4 171	-	25 119	-	-	(332 687)	X	X	30 280	
обязательство по аренде	5565	за 2022г.	332 687	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2021г.	332 682	-	-	(5)	-	-	X	X	332 687	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	7 367	2 201 893	28 149	(656 113)	-	-	-	-	1 542 266	
в том числе:	5580	за 2021г.	2 222	284 411	-	(279 267)	-	-	-	-	7 367	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2022г.	6 173	697 691	-	(693 687)	-	-	-	-	10 167	
	5581	за 2021г.	1 369	284 075	-	(279 267)	-	-	-	-	6 173	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	10	2	-	(6)	-	-	-	-	10	
	5583	за 2021г.	2	7	-	(6)	-	-	-	-	6	
кредиты	5564	за 2022г.	-	1 141 179	-	-	-	-	-	-	1 141 179	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	367	24	-	-	-	-	-	-	411	
	5586	за 2021г.	120	267	-	-	-	-	-	-	397	
проценты по аренде	5567	за 2022г.	67	30 280	28 149	-	-	-	X	X	58 508	
	5587	за 2021г.	9	38	-	-	-	-	X	X	67	
обязательство по аренде	5568	за 2022г.	730	332 687	-	(1 420)	-	-	X	X	331 997	
	5588	за 2021г.	726	4	-	-	-	-	X	X	730	
Итого	5550	за 2022г.	1 322 969	3 380 916	29 663	(1 438 257)	-	X	-	-	1 769 445	
	5570	за 2021г.	346 807	1 506 717	26 926	(509 482)	(11)	X	-	-	1 322 958	

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 (подпись) _____
 Бурмистров Владислав
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	202	-
Расходы на оплату труда	5620	834	112
Отчисления на социальные нужды	5630	203	33
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 885	177
Итого по элементам	5660	6 124	322
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 124	322

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5685, учитывающая фактическую себестоимость товаров



**Бурмистров Владислав
Сергеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 апреля 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	8	23	-	-	31



Руководителю

(подпись)

Бурмистров Владислав
Сергеевич

(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	2 156 533	1 131 515	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Бурмистров Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководителю _____
(подпись)

Бурмистров Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

26 апреля 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ»

1. Информация об организации

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВАСТРОЙ»;
- 1.2. ИНН/КПП 5407978353 / 540601001;
- 1.3. Адрес: 630007, Новосибирская обл, Новосибирск г, Октябрьская магистраль ул, дом 2, этаж 8 офис 803
- 1.4. Зарегистрировано: 20.05.2020 года Межрайонной инспекцией ФНС №16 по НСО;
- 1.5. ОГРН 1205400024048;
- 1.6. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано Инспекцией ФНС по Железнодорожному району г. Новосибирска 20.05.2020 года;
- 1.7. Генеральный директор Бурмистров Владислав Сергеевич.
- 1.8. Размер уставного капитала 43 518 878,29рублей.
- 1.9. Учредители – юридическое лицо с размером доли:
ООО СЗ «АКВА СИТИ» ИНН 5407480952, ОГРН 1125476185889 – 100 %;
- 1.10. Обособленных подразделений, филиалов и представительств общество не имеет;
- 1.11. Основные виды деятельности – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.12. Среднесписочная численность общества за 2022 год составила 2 человека.

2. Основные элементы учетной политики организации

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.1.1. Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной технологии обработки учетной информации - «1С 8.3 Подрядчик строительства».

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с концепцией достоверного представления информации, руководствуясь требованиями Федерального закона РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, положениями по ведению бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими подготовку бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Общество не имеет право на применение упрощенного способа ведения бухгалтерского учета.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

2.1.2. Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе активы отнесены к оборотным, а обязательства к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчётной даты. Остальные активы и обязательства представлены как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

2.1.3. Изменения в Учётной политике Общества на 2022 год

Вступление в силу Федеральных стандартов бухгалтерского учёта ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утверждённых Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н (далее – ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020), а также Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), утверждённого Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н, Федерального стандарта бухгалтерского учёта ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте», утверждённого Приказом Минфина России от 16.04.2021 № 62н.

Последствия изменения учётной политики Общества в связи с началом применения:

- ФСБУ 6/2020 - единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчётного периода (конец периода, предшествующего отчётному) в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020;

- ФСБУ 26/2020 - отражаются ретроспективно, перспективно отражаются только факты хозяйственной жизни, имевшие место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учёта;

- ФСБУ 25/2018 – ретроспективно в качестве арендатора.

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённый Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, применяется Обществом с 01.01.2021 г. перспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008), следовательно:

- новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта;

- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

2.1.4. Основных средств и нематериальных активов на балансе Общества не имеется.

2.1.5. Кредиторская и дебиторская задолженность Общества, в том числе по полученным кредитам и займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную, срок погашения которой согласно условиям договоров не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

2.1.6. Расчеты по договорам долевого строительства ведется с применением счетов эскароу. Обязательства перед участниками долевого строительства по передаче готового объекта и обязательствами перед Обществом по оплате стоимости договора отражаются в бухгалтерском балансе Общества свернуто. При этом в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится информация о денежных средствах, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскароу в качестве полученных обеспечений обязательств и платежей;

2.1.7. Порядок признания выручки: выручка определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции и переходу права собственности. По окончании строительства Общество определяет экономно (перерасход) затрат на строительство объектов недвижимости в виде разницы между договорной стоимостью заключенных договоров участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство данных объектов. Общество определяет указанные доходы (расходы) в течение 6 (шести) месяцев после ввода объекта в эксплуатацию.

2.1.8. Порядок признания управленческих расходов: расходы на содержание службы застройщика ежемесячно подлежат равномерному распределению между строящимися в текущем периоде объектами. После ввода объектов в эксплуатацию данные расходы участвуют в формировании финансового результата застройщика.

2.1.9. Порядок признания коммерческих расходов: расходы на продажу производятся за счет средств дольщиков, предназначенных на финансирование строительства объектов и включаются в стоимость строящихся объектов.

2.1.10. При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности за 2022 год общество применяло положения учетной политики.

2.1.11. Под денежными эквивалентами понимаются высоколиквидные финансовые вложения – банковский депозит до востребования.

Денежные потоки в ОДДС показываются с НДС.

2.1.12. Бухгалтерский учёт аренды

Стоимость права пользования активом (ППА) принимается в соответствии с пунктом 13 ФСБУ 25/2018, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Амортизация ППА начисляется с первого месяца, следующего за месяцем признания права пользования активом.

Если ставка дисконтирования не может быть определена, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Если исходя из условий договора переход права собственности на предмет договора в конце аренды не предполагается, то арендатор использует опровержимую презумпцию о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018.

2.1.13 Учет финансовых вложений

Учёт финансовых вложений ведётся в соответствии с ПБУ 19/02 «Учёт финансовых вложений», утверждённым Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчётности Общества финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются на отчётные даты по первоначальной стоимости, т.е. суммы начисленных по договорам займа процентов не увеличивают первоначальную стоимость этого финансового вложения и отражаются в составе дебиторской задолженности.

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 10 процентов и более;
- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 10 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 10 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.1.14 Формирование оценочных обязательств

Формирование оценочных обязательств осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утверждённым Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Общество в 2022 году формировало следующие оценочные обязательства: оценочное обязательство по оплате отпусков.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец отчётного года с учётом принципа рациональности ведения бухгалтерского учёта определяется по показателям расхода отчётного года.

По результатам анализа задолженности по состоянию на 31.12.2022г. резерв по сомнительным долгам не начислялся в виду отсутствия необходимости. В налоговом учете резерв по сомнительной дебиторской задолженности не начисляется.

2.1.15. Проверка активов на обесценение

Общество проводило проверку на обесценение таких активов как капитальные вложения, права пользования активами. Проверка показала, что признаков, свидетельствующих об обесценении активов, не выявлено, при этом были рассмотрены следующие признаки, которые могут свидетельствовать об обесценении активов:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;

произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых Общество ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;

рыночные процентные ставки повысились в течение периода, что ведет к увеличению ставки дисконтирования и, вероятно, приведет к существенному снижению возмещаемой суммы;

стоимость чистых активов Общества превышает ее рыночную капитализацию;

существуют признаки устаревания или физической порчи актива;

произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);

затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;

фактические чистые денежные потоки или прибыль от использования актива значительно хуже, чем запланированные показатели.

Кроме этого, Общество проводило проверку на обесценение запасов, а именно, проверяло имеется ли превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

3. Информация по отчетности общества за 2022 год

3.1. Корректировки в связи с изменением учетной политики

Общество формирует в бухгалтерском учёте информацию об объектах бухгалтерского учёта при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018.

Общество в качестве арендатора признаёт право пользования активом и обязательство по аренде.

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Основание и порядок расчета процентной ставки: Обществом при расчёте применяется фактическая ставка дисконтирования / или, если первоначальная дисконтированная стоимость обязательства не может быть определена прямым путем, применяемый организацией порядок определения ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования, применяемая Обществом - 7,5%

Изменения в балансе в результате перехода на ФСБУ 25/2018 по Договор субаренды ЗУ 54:35:061555:3121 от 18.11.2020г с ООО СЗ «АКВА СИТИ». Срок окончания договора – 2024 год.

Корректировка показателей:

Баланс, тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
АКТИВ			
Прочие внеоборотные активы (строка 1190)	45 989	183 954	321 920

Запасы (строка 1210)	345 934	179 820	15 678
Баланс, тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ПАССИВ			
Заемные средства (строка 1410)	0	30290	4171
Прочие обязательства (строка 1450)	0	332687	332692
Заемные средства (строка 1510)	58506	67	9
Прочие обязательства (строка 1550)	331997	730	726

3.2. Основные показатели баланса по состоянию на 31.12.2022:

Наименование показателя	код строки баланса	Величина показателя (тыс. руб.)	Комментарии
АКТИВ			
Запасы	1210	1 000 240	стоимость объектов незавершенного строительства, включая НДС, относящийся к строительству
Дебиторская задолженность	1230	113 405	Включает:
Расчеты с поставщиками, подрядчиками		108 228	В том числе: 81 845 тыс. руб. – авансы выданные подрядчикам и поставщикам 26 383 тыс. руб. – прочие расчеты с контрагентами
Прочие оборотные активы	1260	19	Расходы будущих периодов
ПАССИВ			
Заемные средства	1410	257 179	Включает в себя привлеченные кредиты и займы с учетом начисленных процентов на строительство жилого дома. 214 426 тыс. руб. – кредит ПАО СБЕРБАНК 42 753 тыс. руб. – займы ООО СЗ АКВАСИТИ с учетом начисленных процентов Погашение кредита и займов планируется в 2024 году.
Заемные средства	1510	1199685	Включает в себя привлеченные кредиты и проценты по обязательству по договору аренды земельного участка. 1141179 тыс. руб. - кредиты ПАО СБЕРБАНК 58506 тыс. руб. – проценты по обязательству по договору аренды земельного участка. Погашение кредитов и договора аренды планируется в 2023 году
Кредиторская задолженность	1520	10 584	Включает:
В т.ч. Расчеты с поставщиками, подрядчиками		10 166	

В связи с применением ФСБУ 5/2019 в 2021 году в бухгалтерском балансе, начиная с 31.12.2021 затраты по незавершенному строительству отражаются в строке 1210 «Запасы». Также сумма затрат на строительство была перенесена в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса по показателям на 31.12.2020 для обеспечения сопоставимости данных в отчётности за 2021 год.

3.3. Формирование оценочных обязательств по сомнительным долгам.

Резервы по сомнительным долгам по состоянию на отчетную дату не создавались в связи с отсутствием сомнительных долгов.

4. По отчету о финансовых результатах:

В 2022 году у Общества отсутствует выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг.

Прочие доходы 310 тыс. руб., прибыль до налогообложения 311 тыс. руб., налог на прибыль – 62 тыс. руб., отложенный налог на прибыль – 243 тыс. руб. Чистая прибыль составила 6 тыс. руб.

Расходы на оплату труда за 2022 год составили **105,2** тыс. руб.

Расчёты с бюджетом. Общество является плательщиком налога на прибыль и налога на имущество.

На 31.12.2022 просроченной задолженности нет.

ОНА составляет всего –6 тыс. руб.;

ОНО – 261 тыс. руб.

В балансе отложенные налоговые активы и обязательства показаны развёрнуто (п.19, ПБУ 18/02).

Резерв в НУ не начисляется.

5. Учёт Общества в лице застройщика.

Деятельность Общества как застройщика многоквартирных домов отражаются в бухгалтерской отчетности следующим образом:

- стоимость строительства многоквартирных домов отражается в бухгалтерском балансе в составе запасов и составляет по состоянию на 31.12.2022 г. - 1 000 240 тыс. руб.

Денежные средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу, отражаются в бухгалтерском учете на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

После раскрытия счетов эскроу денежные средства по заключенным договорам участия в долевом строительстве зачисляются на расчетный счет застройщика и отражаются на бухгалтерском счете 76.08.

В рамках исполнения обязательств Застройщика аналитический учет организован по каждому участнику долевого строительства и по каждому договору.

Сумма на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2022 составляет 2 156 533 тыс. руб.

Бухгалтерский учёт расходов на строительство в лице застройщика ведётся по дебету счёта 08.03 «Строительство объектов основных средств». Аналитический учёт организован по каждому объекту строительства, по главам сводного сметного расчета, по видам расходов.

Доходом от услуг застройщика является сумма экономии целевых средств, которая определяется по окончании строительства объекта и передачи его дольщикам и инвесторам. Сумма экономии определяется как разница между договорной стоимостью объекта и фактическими затратами на его строительство. Финансовый результат считается по всему объекту в целом, без распределения доходов и затрат по каждой квартире в отдельности пропорционально их площади.

6. Информация по связанным сторонам

Список связанных сторон

№ п/п	Связанная сторона	ИНН	Основание для признания связанной стороной
1	Бурмистров В.С.	225902492598	Руководитель ООО СЗ «АКВАСТРОЙ»

2	ООО СЗ "АКВА СИТИ"	5407480952	Единственный участник ООО СЗ «АКВАСТРОЙ»
3	ООО "ВЕСНА"	5407977487	Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долями 42% и 18% в уставном капитале являются участниками ООО "ВЕСНА" с долями 60% и 33% в уставном капитале соответственно
4	ООО СЗ "ПРОГРЕСС-17"	5407979935	Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "Прогресс-17", ООО СЗ "Прогресс-17" контролируется ООО "ВЕСНА" 100%
5	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПРОГРЕСС-30"	5406818614	Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "ПРОГРЕСС-30", ООО СЗ "ПРОГРЕСС-30" контролируется ООО "ВЕСНА" 100%
6	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АКВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	5407970322	Руководитель ООО СЗ "АКВА СИТИ" является руководителем ООО СЗ "АКВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ", ООО СЗ "АКВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ" контролируется ООО "АКВАСИТИ" 100%
7	ООО "ГРИНВУД СПА"	5402068470	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является участником ООО "ГРИНВУД СПА" с долей 54% в уставном капитале
8	ООО "РЕСТОРАН"	5406602118	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является единственным участником ООО "РЕСТОРАН"
9	ООО "КВАТРО"	5406997240	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является участником ООО "КВАТРО" с долей 48% в уставном капитале
10	ООО "КОНКВЕСТ СПА"	5402564006	Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долями 42% и 18% в уставном капитале являются участниками ООО " КОНКВЕСТ СПА " с долями 54% и 36% в уставном капитале соответственно
11	ООО "МОДА ТРЕЙД"	5406725631	Участники ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долями 42% и 18% в уставном капитале являются участниками ООО "МОДА ТРЕЙД" с долями 60% и 40% в уставном капитале соответственно
12	ООО "ИМПЕРИЯ"	5401252910	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале являются участниками ООО "ИМПЕРИЯ" с долей 100 % в уставном капитале соответственно

13	ООО " КОНКВЕСТ ХОЛДИНГ"	5406205897	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале являются участниками ООО "КОНКВЕСТ ХОЛДИНГ" с долей 60 % в уставном капитале соответственно
14	ООО СК "МЕТА"	5406984851	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО СК "МЕТА" с долей 100% в уставном капитале
15	ООО "ГРУППА МЕТА"	5406625034	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "ГРУППА МЕТА" с долей 40% в уставном капитале
16	ООО СК "СТРОЙТРЕСТ"	5433952217	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "СТРОЙТРЕСТ"
17	ООО СК "СИТИСТРОЙ"	5406795741	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "СИТИСТРОЙ"
18	ООО ИСК "ВИЛЮЙСКАЯ"	5405453390	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО ИСК "ВИЛЮЙСКАЯ"
19	ООО "СТРОЙЦЕНТР"	5405352955	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО "СТРОЙЦЕНТР"
20	ООО СЗ "МЕТА-ЗАОЗЁРЬЕ"	5406820148	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СЗ "МЕТА-ЗАОЗЁРЬЕ"
21	ООО СЗ "МЕТА-КРАСНООБСК"	5433973217	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО СЗ "МЕТА-КРАСНООБСК" с долей 99% в уставном капитале
22	ООО СЗ "МЕТА-АПАРТАМЕНТЫ"	5406797121	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО СЗ "МЕТА-АПАРТАМЕНТЫ" с долей 24,29% в уставном капитале
23	ООО "ГОРОХОВСКИЕ БАНИ"	5405021833	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "ГОРОХОВСКИЕ БАНИ" с долей 50% в уставном капитале
24	ООО СК "МЕТА - ОБСКАЯ"	5406987919	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК «МЕТА-ОБСКАЯ»

25	ООО "АТОМПРОЕКТ"	5405974258	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "АТОМПРОЕКТ" с долей 49% в уставном капитале
26	ООО "НОВЫЙ АДРЕС"	5433953443	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО "НОВЫЙ АДРЕС"
27	ООО СЗ "МЕТА-АКАДЕМ"	5405961643	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СЗ "МЕТА-АКАДЕМ"
28	ООО СК "ТЕХСТРОЙ"	5406585455	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является единственным участником ООО СК "ТЕХСТРОЙ"
29	ООО "СМАРТ"	5405431149	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "СМАРТ" с долей 30% в уставном капитале
30	ИП Вебер О.И.	540708762950	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является учредителем ИП Вебер О.И.
31	ИП Мартыненко В.В.	540700899576	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является учредителем ИП Мартыненко В.В.
32	ООО "ОФИС-СЕРВИС"	5406826848	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 42% в уставном капитале является участником ООО "ОФИС-СЕРВИС" с долей 60% в уставном капитале
33	ООО "СДК"	5406827626	Участник ООО СЗ «АКВА СИТИ» с долей 30% в уставном капитале является участником ООО "СДК" с долей 100% в уставном капитале

Расчеты со связанными сторонами за 2022 г.

Связанные стороны	Связанная сторона по сделке является:	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 01.01.2022 г.	Сумма выплат связанной стороне (руб.)	Начислены обязательства в пользу связанной стороны (руб.)	Задолженность в пользу связанной стороны по состоянию на 31.12.2022г.
<i>АКВА СИТИ СЗ ООО</i>					

Договор комплексного оказания услуг в рамках обеспечения осуществления проекта Ф/01/03-2021 от 01.03.2021г.	поставщик	249 894,34	2 997 410,04	2 997 476,77	249 961,07
Договор комплексного оказания услуг в рамках обеспечения осуществления проекта Ф/01/08-2022 от 01.08.2022г.	поставщик		999 628,54	1 249 550,19	249 921,657
Оплата по письму от 21.05.2020	Прочий кредитор	20 000,50			20 000,50
Возмещение расходов	поставщик			66 632,24	66 632,24
Договор субаренды объекта недвижимости от 20.05.2020 (часть нежилого помещения № 68, 5 кв.м.)	арендодатель	16 477,65	16 477,65		
Договор субаренды объекта недвижимости от 01.09.20 (31.08.20(часть нежилого помещения № 68, 5 кв.м.)	арендодатель	19 353,56	19 353,56		
Договор субаренды объекта недвижимости от 01.08.2021 (часть нежилого помещения № 10 кв.м.)	арендодатель	138 757,91		136 800,00	275 557,91
Договор субаренды земельного участка б/н от 18.11.2020 г. кад. 54:35:061555:321 д 18,19	арендодатель	224 214,55	941 791,9	757 352,86	39 775,51
Договор возмездного оказания услуг б/н от 01.05.2021	поставщик	1 690 585,98	8 512 966,02	8 100 987,09	1 278 607,05
Договоры займа	Займодавец	16 118 621,36		26 634 472,64	42 753 094,00
<i>Бурмистров Владислав Сергеевич</i>	Директор	2 701,20	623 976,78	621 275,58	0

7. На 31 декабря 2022 г. конечными контролирующими бенефициарами Общества являются граждане РФ:

Обязательная информация		
Ф.И.О.	ИНН	Основание для признания бенефициарным владельцем (доли участия в уставном капитале материнской компании)
Вебер Олег Иосифович	540708762950	42% доля в УК ООО СЗ «АКВА СИТИ»

МАРТЫНЕНКОВ Владимир Владимирович	540700899576	30% доля в УК ООО СЗ «АКВА СИТИ»
---	--------------	----------------------------------

8. Вознаграждение управленческому персоналу

Вознаграждение Руководства Общества за 2022 год составило 621 тыс. руб.

9. События после отчётной даты

После отчётной даты ООО СЗ «АКВАСТРОЙ» передало в залог ПАО «Сбербанк России» в обеспечение по ДОГОВОРУ № 440B0096D об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.09.2022г. следующее недвижимое имущество:

Объекты незавершённого строительства

№ п/п	Степень готовности %	Основная характеристика Предмета залога (протяженность, м/ глубина, м/ глубина залегания, м/ площадь, кв. м/объем, куб. м/ высота, м/ площадь застройки, кв. м)	Кадастровый (или условный), инвентарный номер	Местоположение (адрес) / адресные ориентиры Предмета залога	Вид права Залогодателя на Предмет залога	Номер записи регистрации права Залогодателя на Предмет залога в ЕГРН	Оценочная стоимость, валюта: Российский рубль	НДС	Залоговый дисконт, %	Залоговая стоимость, валюта: Российский рубль
1	13.00	Площадь, кв.м: 27709.7	54:35:061555:6982	РФ, Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул.1-я Чулымская	Собственность	54:35:061555:6982-54/131/2023-1	1 000.00	Без НДС	4.00	960.00
2	88.00	Площадь, кв.м: 20923.4	54:35:061555:7265	РФ, Новосибирская обл., г.Новосибирск, ул.1-я Чулымская	Собственность	54:35:061555:7265-54/131/2023-1	1 000.00	Без НДС	4.00	960.00
ИТОГО							2 000.00			1 920.00

10. Оценочные обязательства Общества:

№	Оценочное обязательство	Сумма (руб.)		
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	Гарантийное обязательство застройщика строительства	0	0	0
2	Обязательство по оплате отпусков работникам	30 857,00	7 880,00	0
3	Прочие оценочные обязательства	0	0	0

11. Обеспечения выданные и полученные

Обеспечения выданы после отчетной даты. См. раздел 9.

12. Условные обязательства

На дату утверждения бухгалтерской отчётности значимые условные обязательства отсутствуют.

13. Оценка рисков

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными ниже рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

13.1 Страновые риски и непрерывность деятельности

Существенная доля расходов Общества связана с операциями с компаниями под общим контролем. Финансирование деятельности Общества также во многом определяется связанными сторонами.

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2025 год, чтобы определить способность обслуживать свои существующие долговые обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем. Денежные потоки Общества от таких макроэкономических параметров как курсы валют, ключевая ставка ЦБ РФ, ситуация на строительном рынке.

С февраля 2022 года после начала специальной военной операции на территории Украины, США и Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Масштабы такого воздействия не могут быть надёжно оценены руководством Общества в настоящий момент.

По прогнозам экспертов строительный рынок ждёт стабилизация после нескольких волн краткосрочного ажиотажа.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, прошедшей в 2020-2021 годах, основываясь на анализе рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности

Таким образом, с учётом вышеуказанных факторов, а также отсутствия у Общества существенных активов и обязательств не со связанными сторонами, руководство Общества не ожидает, что макроэкономическая и политическая нестабильность может оказать существенное влияние на его финансовое положение и финансовые результаты.

13.2 Рыночные и правовые риски

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщиками и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам.

С учётом пролонгации срока погашения займов до 2023-2025 годов, а также того, что основными кредиторами Общества являются связанные стороны, руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в прочей дебиторской задолженности. Основными дебиторами Общества выступают компании под общим контролем. Руководство проводит ряд превентивных процедур по оценке своих активов на предмет обесценения. Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России

действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других.

Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Всё это приводит к отсутствию устоявшейся практики толкования и применения неясных положений налогового законодательства, что является причиной большого количества споров между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В соответствии с действующим законодательством, налоговые органы могут проверить деятельность компании за три года, предшествовавших году проведения проверки. Факт налоговой проверки предприятия за определённый период не означает, что налоговые обязательства компании за этот период не могут быть проверены в дальнейшем: налоговые органы вправе провести повторную налоговую проверку по решению вышестоящего налогового органа или в случае предоставления налогоплательщиком уточнённых налоговых деклараций, в которых указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного.

Все подобные факты приводят к возникновению налоговых рисков, значительно превышающих те, которые являются привычными для организаций в странах с более развитой налоговой системой.

По мнению руководства, на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

13.3 Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность

14. Государственная помощь.

В отчётном периоде государственная помощь Обществом не оказывалась.

15. Пояснения к корректировкам отчетности

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с исправлением ошибок на основании пункта 8 ПБУ 22/2010.

В бухгалтерском балансе были проведены следующие корректировки по отражению заёмных средств в соответствии со сроком их погашения:

Раздел бухгалтерского баланса	Строка	Исходное значение, тыс. руб.	Значение после корректировки, тыс. руб.	Сальдо, тыс. руб.
Долгосрочные обязательства	1410	1398358	257179	(1141179)
Краткосрочные обязательства	1510	58506	1199685	1141179

В пояснениях к бухгалтерской отчетности были внесены корректировки в отношении исключения отчёта о целевом использовании средств (на основании части 2 статьи 14 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте»), а также были проведены следующие корректировки числовых значений:

Наименование формы отчетности	Строка	Исходное значение, тыс. руб.	Значение после корректировки, тыс. руб.	Сальдо, тыс. руб.	Произведённые корректировки
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, раздел 4.3	5240 «Затраты за период»	1047907	1048070	163	
	5240 «На конец периода»	1346011	1346174	163	
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, раздел 5.1	5510 «Погашение»	(1589)	(1752)	(163)	
	5510 «На конец периода учтенная по условиям договоров»	113568	113405	(163)	

Кроме того, скорректирован раздел 5.3 табличных пояснений в части отражения долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности в соответствии с показателями бухгалтерского баланса (см. Приложение).

Руководитель

26.04.2023 года.



В.С. Бурмистров

Приложение

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности (исходные значения)

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступления		выбыло		перевод в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам операций)	привнесения грантов, штрафов и иные начисления *	платежи	отписаны на финансовый результат *		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	на 30.09.21 г. ¹	1315591	1180553	1834	(744144)	()	()	1309097
	5571	на 30.09.21 г. ²	344585	1221305	807	(400)	(11)	()	1316591
в том числе:	5552	на 30.09.21 г. ¹	936496	1163253		(744144)	()	(114178)	1355005
кредиты	5572	на 30.09.21 г. ²		1213500		(270810)	()	()	935490
заем	5553	на 30.09.21 г. ¹	16118	24900	1834	()	()	()	42753
	5573	на 30.09.21 г. ²	7722	8000	807	(400)	(11)	()	16119
проценты по аренде	5554	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	
	5574	на 30.09.21 г. ²				()	()	()	
обязательства по аренде	5555	на 30.09.21 г. ¹	336063	26119		()	()	()	362182
	5575	на 30.09.21 г. ²	363042			()	()	()	359863
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5550	на 30.09.21 г. ¹	7367	367161		(3432)	()	()	401989
	5590	на 30.09.21 г. ²	2659	5105		(367)	()	(1)	7367
в том числе:	5551	на 30.09.21 г. ¹	6173	7808		()	()	()	10557
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5551	на 30.09.21 г. ²	2657	5094		()	()	()	7345
	5562	на 30.09.21 г. ¹	10	2		()	()	()	6
	5562	на 30.09.21 г. ²	2	6		()	()	()	10
расчеты по налогам и взносам	5563	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	0
	5563	на 30.09.21 г. ²				()	()	()	0
проценты по аренде	5593	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	0
	5554	на 30.09.21 г. ¹	790	390303		()	()	()	390323
	5584	на 30.09.21 г. ²	30	740		()	()	()	700
обязательства по аренде	5584	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	
	5584	на 30.09.21 г. ²				()	()	()	
кредиты	5584	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	
	5584	на 30.09.21 г. ²				()	()	()	
прочие	5584	на 30.09.21 г. ¹				()	()	()	
	5584	на 30.09.21 г. ²				()	()	()	
Итого	5550	на 30.09.21 г. ¹	1322958	1595204	1834	(747576)	()	()	1790183
	5570	на 30.09.21 г. ²	347244	1226411	807	(787)	(11)	()	1322958

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности (скорректированные значения)

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступления		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по старым спорам)	применения процентов, штрафов и иных начислений в пользу кредитора	анализом	списание на бухгалтерский результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	на 20.12.17	1315082	1169053	1034	744144	1504156	267179
в том числе:	5571	на 20.12.17	344585	1221309	26920	277219	11	1318601
кредиты	5552	на 20.12.17	530496	1103253		744144		214426
заем	5572	на 20.12.17		1213306		276610		936486
заем от поставщиков	5553	на 20.12.17	15110	24900	1634			42783
заем от банков	5573	на 20.12.17	7722	6000	807	400	11	15118
заем от других кредиторов	5554	на 20.12.17	30268					
заем от других кредиторов - прочие	5574	на 20.12.17	-4171	25110				30268
кредиты от акционеров	5555	на 20.12.17	352687					
обязательства по аренде	5575	на 20.12.17	330982			5		332687
Кредиторская задолженность - всего	5560	на 20.12.17	7357	2201863	28149	695113		1542266
в том числе:	5561	на 20.12.17	2222	264411		276987		7386
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	на 20.12.17	13015	697681		600667		10167
расчеты по налогам и взносам	5582	на 20.12.17	10	2		6		9
прочие	5583	на 20.12.17	67	30268	28149			65506
обязательства по аренде	5584	на 20.12.17	9	58				67
кредиты	5594	на 20.12.17	730	302687		1420		331997
прочие	5594	на 20.12.17	720	4				730
Итого	5570	на 20.12.17	3469017	1541179	28026			1141179
		на 20.12.17	387	24				411
		на 20.12.17	120	287				387
		на 20.12.17	1322959	3369916	20983	2043413	6	1769448
		на 20.12.17	3469017	1666717	28026	556492	11	1322957

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности (корректировки)

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				выбыло			перевод из долго- и краткосрочной задолженности	
				в результате классификации активов по классам, дате по платеж, статусу*	реинвестиции, проценты, штрафы и иные начисления*	покупание		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 22 г. ¹	-1	0	0	0	-1504155	1140216
	5571	за 20 21 г. ²	0	0	-20119	-276815	0	0
в том числе:	5552	за 20 22 г. ¹	0	0	0	0	-1141179	1141179
аренды	5572	за 20 21 г. ²	0	0	0	0	0	0
	5553	за 20 22 г. ¹	0	0	0	0	0	0
авансы	5573	за 20 21 г. ²	0	0	0	0	0	0
	5554	за 20 22 г. ¹	-30290	0	0	0	-30290	0
проценты по аренде	5574	за 20 21 г. ²	-4171	0	-20119	0	0	-30290
	5555	за 20 22 г. ¹	4176	20119	0	0	-332687	0
сбытабельского по аренде	5575	за 20 21 г. ²	31250	0	0	-5	0	-4176
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 22 г. ¹	0	-1004712	-20149	-691681	0	-1141180
	5580	за 20 21 г. ²	437	-279306	0	-276870	0	1
в том числе:	5561	за 20 22 г. ¹	0	-698675	0	-690265	0	390
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 20 21 г. ²	1272	-278081	0	-276881	0	1172
	5562	за 20 22 г. ¹	0	0	0	-1	0	0
расчеты по налогам и взносам	5582	за 20 21 г. ²	0	-1	0	0	-1	0
	5563	за 20 22 г. ¹	-67	-30200	-20149	0	0	-66006
проценты по аренде	5583	за 20 21 г. ²	-9	-86	0	0	0	-67
	5564	за 20 22 г. ¹	30	67816	0	-1416	0	66526
обязательства по аренде	5584	за 20 21 г. ²	-706	736	0	0	0	30
	5564	за 20 22 г. ¹	0	-1141179	0	0	0	-1141179
аренды	5584	за 20 21 г. ²	0	0	0	0	0	0
	5564	за 20 22 г. ¹	-387	-24	0	0	0	-411
прочие	5584	за 20 21 г. ²	-120	-267	0	0	0	-307
Итого	5550	за 20 22 г. ¹	-1	-1004712	-20149	-219537	0	-202
	5570	за 20 21 г. ²	437	-279306	-20119	-656685	0	-202



Руководитель

В.С. Бурмистров

26.04.2023 года.

Прошнуровано, пронумеровано
 Всего 49 (сорок девять)

Подпись _____

