



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудиторское заключение адресовано участникам Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик»**

Новосибирск – 2023

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» (ОГРН 1135476187142, 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 25, помещение 79), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год.

А также приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:

- отчета об изменениях капитала за 2022 год;
- отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

### *Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности*

Мы обращаем внимание на п. 4.5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что чистые активы Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» в 2022 году уменьшились на 240 496 тыс. рублей в результате уменьшения чистой прибыли Общества и составили на 31.12.2022 года (-288 654) тыс. рублей.

В данном пункте отмечалось также, что отрицательные чистые активы образовались в связи с увеличением услуг банка при получении кредитов на строительство. Увеличение чистых активов произойдет в 2023 году при вводе ГП 01.1 в эксплуатацию.

В связи с изложенной информацией в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Авиатор. Новосибирск. Специализированный застройщик» наше мнение не было модифицировано.



### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с

событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководителем 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 АФ «Галакт-Инфо»**,  
**руководитель проверки**  
Аттестат аудитора № К 018120  
выдан МФ РФ 05.08.2004 на  
неограниченный срок,  
ОРНЗ 21706017243



**Г.Ю. Апушкина**

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
Аудиторская фирма «Галакт-Инфо»,  
ОГРН 1055405212433,  
630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, д. 55/1, офис 13,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 11606064570

«20» февраля 2023 года

М.П.

Приложение: бухгалтерская отчетность ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» за 2022 год в составе:

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

Всего сброшюровано 18 листов, в том числе:  
Аудиторского заключения 4 листа,  
Бухгалтерской отчетности 14 листов.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>
	Дата (число, месяц, год)	<b>31   12   2022</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>	по ОКПО	<b>31505863</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>5406768875</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   16</b>
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>
Местонахождение (адрес) <b>630099, Новосибирская обл, Новосибирск г, Красный пр-кт, д. № 25, пом. 79</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 Аудиторская фирма "Галакт-Инфо"</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>5405305063</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1055405212433</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>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	10 168	11 308	10 072
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	20 706	6 924	7 178
	Финансовые вложения	1170	45 630	45 630	45 630
	Отложенные налоговые активы	1180	360 271	113 971	53 917
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>436 775</b>	<b>177 833</b>	<b>116 797</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 306 644	675 984	501 736
	в том числе:				
	НЗС		1 275 912	653 043	484 490
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 168	43 329	2 756
	Дебиторская задолженность	1230	1 284 757	344 706	66 171
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 145	14	377
	Прочие оборотные активы	1260	463 311	289 705	289 267
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3 065 025</b>	<b>1 353 738</b>	<b>860 307</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 501 800</b>	<b>1 531 570</b>	<b>977 104</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>				
	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	(288 654)	(48 158)	(2 846)
	Итого по разделу III	1300	(288 644)	(48 148)	(2 836)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 197 344	1 298 247	774 989
	Отложенные налоговые обязательства	1420	305 626	106 000	57 788
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 502 970	1 404 247	832 777
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	941 886	-	86
	Кредиторская задолженность	1520	143 928	175 471	147 077
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	201 660	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 287 474	175 471	147 163
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 501 800	1 531 570	977 104

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

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

Дата (число, месяц, год)	31   12   2022		
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	31505863		
ИНН	5406768875		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	842 642	221 763
	Себестоимость продаж	2120	(500 633)	(144 978)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	342 009	76 785
	Коммерческие расходы	2210	(49 111)	(13 450)
	Управленческие расходы	2220	(319 104)	(79 873)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(26 206)	(16 538)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 846	-
	Проценты к уплате	2330	(91 781)	(28 449)
	Прочие доходы	2340	6 323	8 195
	Прочие расходы	2350	(177 354)	(28 505)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(287 172)	(65 297)
	Налог на прибыль	2410	46 684	13 362
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	47 107	11 839
	Прочее	2460	(8)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(240 496)	(51 935)



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	(240 496)	(51 935)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР.  
НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
0710004	
31	12 2022
31505863	
5406768875	
71.12.2	
12300	16
384	

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(2 846)	(2 836)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6623	6623
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	6623	6623
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(51 934)	(51 934)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(51 934)	(51 934)
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	-	-	-	(48 158)	(48 148)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(240 496)	(240 496)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(240 496)	(240 496)
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	10	-	-	-	(288 654)	(288 644)



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(2 836)	(51 934)	6 622	(48 148)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(2 836)	(51 934)	6 622	(48 148)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 846)	(51 934)	6 622	(48 158)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 846)	(51 934)	6 622	(48 158)
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	(288 644)	(48 147)	(2 836)



**ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.**

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Круковский Алексей  
Николаевич\*\***  
(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.



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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ АВИАТОР. НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	31505863		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	5406768875		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	904	17 491
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	339	464
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от переуступки	4114	542	16 598
прочие поступления	4119	23	429
Платежи - всего	4120	(800 606)	(352 511)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(619 234)	(346 824)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(85)	(517)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(181 287)	(5 170)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(799 702)	(335 020)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	1
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 038)	-
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	(5 038)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 038)	1

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 342 203	486 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 336 714	486 200
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	5 489	-
Платежи - всего	4320	(536 332)	(151 544)
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	(531 933)	(151 544)
прочие платежи	4329	(4 399)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	805 871	334 656
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 131	(363)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	14	377
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 145	14
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.



## «Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год».

### Раздел I. Общие сведения о деятельности фирмы

**1.1 ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»**, юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Красный проспект 25, зарегистрировано 20.12.2013 г., основной государственный регистрационный номер ОГРН 1135476187142 ИНН/КПП 5406768875 / 540601001

**Единоличный исполнительный орган общества:**  
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

**1.1.** Уставный капитал ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» составил на 31.12.2022 10 тыс. рублей. 100 % участником Общества является ООО «Брусника. Специализированный застройщик»  
Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Существенные отступления от установленных правил ведения бухгалтерского учета и оценки статей бухгалтерской отчетности не допускались.  
События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их при составлении бухгалтерской отчетности не выявлены.

### Раздел II. Основные положения учетной политики ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»

#### 2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 2 от 30.12. 2021 г.
- Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 г. частично изменили в связи с применением ФСБУ 26/20 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- по основным средствам начисление амортизации производится линейным способом;
- основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости.
- способ списания материально-производственных запасов установлен по средней себестоимости;
- при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета;
- Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
- **Выручка от реализации объектов недвижимости**  
Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15»
- Коммерческие и управленческие расходы в отчете о финансовых результатах отражаются в составе обособленных показателей (метод директ-кост).
- По сомнительным долгам формируется резерв, который списывается на расходы, сумма неиспользованного остатка переносится на следующий отчетный период. С целью создания резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. Создание резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.
- Организация не создает резерв под снижение стоимости материалов, товаров.
- Текущий налог на прибыль отражается по данным 18 ПБУ. Отражение в отчетности ОНО и ОНА-развернуто.
- Формируется оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам организации.

Фактические расходы, на которые был ранее образован резерв, относятся в дебет счета «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами «Расчеты с персоналом по оплате труда».

- Расходы по созданию инвестиционных объектов до получения РнС аккумулируются на счете 08.33.4 и 08.33.5, после получения РнС на счете 20.34.1 и 20.34.2 в разрезе: номенклатурных групп, подразделений, статей затрат до момента ввода объекта в эксплуатацию.
- Затраты, непосредственно связанные со строительством объекта(ов), но приходяемые после ввода в эксплуатацию (благоустройство и прочие расходы по строительству объекта), не изменяют себестоимость созданного на счете 20.34.1 и 20.34.2 актива («Строительство инвестиционных объектов для передачи инвесторам (дольщикам)») и аккумулируются на счет 20.01 на новую, создаваемую в квартале накопления данных затрат, номенклатурную группу. Ежемесячно данные затраты подлежат распределению и списанию в себестоимость на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж» в доле, приходящейся на реализованные квадратные метры (переданные по актам приема-передачи участникам долевого строительства или проданные по договорам купли-продажи) к общей сумме площади построенного объекта.
- Договора долевого участия отражаются на забалансовом счете 086 до момента ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта.

## **2.2 Учетная политика для целей налогового учета:**

- Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом № 3 от 30.12.2020 г.
- Учет данных для целей налогообложения ведется автоматизированным способом с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия и 1С:Строительство БИТ.Финанс.
- в целях признания материальных расходов при списании материалов применяется метод оценки по средней себестоимости;
- по амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом;

■ Общество осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС, и опирается на следующие нормы Налогового Кодекса РФ:

А) Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на основании подпункта 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;

Б) Услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не облагаются НДС на основании подпункта 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ

- доля облагаемых НДС операций относится на счет 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» Затраты по НДС в дальнейшем, могут быть включены Обществом в книгу покупок.

Общество ведет раздельный учет операций по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, облагаемых и не облагаемых НДС, с использованием субсчетов второго порядка к счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы", утвержденных рабочим планом счетов организации, открытых в разрезе субсчетов 90-1 "Выручка" и 91-1 "Прочие доходы".

(Основание: п. 4 ст. 149 НК РФ)

## **III. Основная деятельность**

**3.1 ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»** осуществляет функции Заказчика-Застройщика по возведению и реконструкции зданий, сдает в аренду собственное нежилое недвижимое и прочее имущество, оказывает прочие услуги, реализует жилые помещения и офисы.

**3.2 Выручка за 2022 составила 842 642 тыс. рублей.**

Наименование	Выручка тыс. рублей	% от общей выручки
Аренда	567	0,6



Выручка по ДДУ (МСФО 15)	741 149	88
Уступка прав по договорам долевого участия	400	0,4
Выручка от признания фин. Актива за 2021 год	100 526	11
Итого	842 642	100

#### IV. Расшифровка отдельных показателей.

4.1. На 31 декабря 2022 года ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» закончило с балансом, валюта которого составила 3 501 800 тыс. рублей в том числе:

— Внеоборотные активы 436 775 тыс. рублей

— Оборотные активы 3 065 025 тыс. рублей

По сравнению с 2021 годом валюта баланса на 31.12.2022 года увеличилась на сумму 1 970 230 тыс. рублей. Рост валюты баланса произошел в связи капитализацией расходов на строительство инвестиционных объектов.

4.2 В течение 2022 года Общество арендовало следующие объекты:  
офисное помещение Красный проспект, 25 площадь 12 кв. м.

В течение 2022 года Общество сдавало в аренду офисные помещения по ул. Декабристов 74,7 кв. м. и по ул. Немировича-Данченко 52,1 кв. м. Помещения сдаются в аренду ООО «Брусника. Управление домами»

4.4 Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2022 года составили **45 630 тыс. рублей.**

№ п/п	Структура	Сумма (тыс. руб)
1.	Доля ООО «Пиллар»	45 630

4.5. На 31.12.2021 г. чистые активы Общества составляли (-48 158) тыс. руб., на конец года чистые активы Общества уменьшились на 240 496 тыс. рублей в результате уменьшения чистой прибыли Общества и составили на 31.12.2022 года (-288 654) тыс. рублей. Отрицательные чистые активы образовались в связи с увеличением услуг банка при получении кредитов на строительство. Увеличение чистых активов произойдет в 2023 году при вводе ГП 1.0 в эксплуатацию.

4.6. На 31.12.22 долгосрочные заемные средства составили **2 197 344 тыс.**

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Сибирский банк	1 682 244
2.	Брусника. Сибкакадемстрой	464 229
3.	Брусника строительство и девелопмент	50 865
4.	КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ВАВИЛОВА"	6

Заемные средства по ПАО «Сибирский банк» отражены в балансе за минусом аккредитива на сумму 1 602 102 тыс. руб.

4.7. На 31.12.22 краткосрочные заемные средства составили **941 886 тыс.**

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Сибирский банк	941 886

Заемные средства по ПАО «Сибирский банк» отражены в балансе за минусом аккредитива на сумму 51 420 тыс. руб.

4.8. Прочие расходы, в том числе коммерческие и управленческие расходы, составили 545 569 тыс. рублей.

4.9. Общество за 2022 год выдало обеспечение обязательств Сибирскому банку Сбербанка РФ по договорам залога на сумму 8 720 857 тыс. руб.



Общество за 2022 год получило обеспечений на сумму **2 171 575** тыс. руб., в том числе:  
по гарантийным обязательствам подрядчиков на сумму 2 401 тыс. руб.  
по счетам ЭСКРОУ 2 169 174 тыс. руб.

Общество находится на расчетах с дольщиками через счета ЭСКРОУ. Дольщики размещают денежные средства на счетах ЭСКРОУ в уполномоченном банке, а Застройщик получает в данном банке целевой кредит. По окончании строительства и вводе объекта Застройщик получает денежные средства на свой расчетный счет после погашения задолженности по кредиту. По состоянию на 31.12.2022 у Общества заключены договоры долевого участия по ЭСКРОУ проектам на сумму 2 507 930 тыс. руб., и поступило на ЭСКРОУ счета физических лиц на сумму 2 169 174 тыс. руб. Общество расчеты по ЭСКРОУ счетам отражает на забалансовых счетах. В учете данные отражаются на счетах бухгалтерского учета с целью ведения аналитического учета, но при формировании бухгалтерской отчетности Общество расчеты по Эскроу счетам показывает «свернуто».

**4.10.** Изменения в ПБУ 1/2008 от 07.02.2020 п.7 позволяют перевести РСБУ к принципам МСФО. Начиная с 1 января 2021 года Общество применяет признание выручки по МСФО15.

При переходе на 1 января 2021 года признание выручки по МСФО 15 в учете было отражено признание выручки по проценту готовности за 2020 год на сумму 20 063 тыс. руб., признание себестоимости по % готовности на сумму 12 448 тыс. руб., выручка от признания финансового актива 531 тыс. руб. отложенный налог на прибыль 1 523 тыс. руб. Изменение учетной политики привело к признанию прибыли на 01.1.2022 года на сумму 6 623 тыс. руб.

**4.11.** Резервы по отпускам не создаются из-за отсутствия сотрудников.

**4.12.** Не проводили мероприятия по ковиду так нет сотрудников.

**4.13.** СВО не повлияла на деятельность, так как нет договоров с иностранными поставщиками

#### **V. Информация по взаимозависимым лицам.**

Конечный бенефициар Круковский Алексей Николаевич, место проживания г. Екатеринбург.

За 2022 год Обществу были оказаны услуги по управлению ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на сумму 120 тыс. рублей. На начало 2022 года был получен займ на сумму 50 761 тыс. руб., сроком погашения до 01.04.2025 года. под 10,5 процентов годовых, в течение 2022 года было погашено на сумму 92 531 тыс. руб. и получено на сумму 79 240 тыс. руб., начислены проценты за 2022 год на 5066 тыс. руб. На 31.12.2022 года задолженность Общества перед ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» -50 813 тыс. руб.

В течение года Общество получило услуг от филиала «Сибкакадемстрой. Брусника» на 366 478 тыс. рублей в том числе: субаренда помещения на 18 тыс. рублей.

«Сибкакадемстрой» в течение 2022 года выступало агентом по риэлторским услугам и по рекламе, перевыставлено было услуг на сумму 48 455 тыс. руб.

В течение 2022 года филиал Сибкакадемстрой оказало услуг технического заказчика на сумму 318 005 тыс. руб. На 31.12.2022 образовался долг перед филиалом Сибкакадемстрой на сумму 445 460 тыс. руб.

Общество получило услуг от ООО «Брусника. Управление домами» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на 122 тыс. руб. ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск» предоставило в аренду 2 офиса ООО «Брусника. Управление домами» на сумму 426 тыс. руб. Долг ООО «Брусника. Управление домами» на 31.12.2022 составил 40 тыс. руб.

Филиал «Брусника. Организатор строительства в Новосибирске» (контролируемая сторона Круковский А.Н) оказало услуг по договорам строительного генподряда и подряда на сумму 835 622 тыс. руб., долг филиала БОС на 31.12.2022 составил 126 349 тыс. руб.

#### **VI. Ведение бухгалтерского учета возложено на филиал «Брусника. Сибкакадемстрой».**

#### **VII. Непрерывность деятельности**

Общество предполагает продолжать свою деятельность непрерывно.

Представитель  
По доверенности



Блохина Т. А.

прошнуровано, пронумеровано

*В.В. Власов*  
Директор

«ТМ-Инфо»  
Анучкина Г.Ю.  
Россия

