

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Феникс»  
за 2022 год**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Феникс»

**Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс» (ОГРН 1056168087568), состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года,
- Отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- Отчета о целевом использовании средств за 2022 год,
- Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в составе:
  - 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, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в п. 2, 3 и возможного влияния вопросов, изложенных в п. 1, 4, 5, 6 раздела "Основание для выражения мнения с оговоркой" нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения с оговоркой**

1. В составе показателей строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 года и связанных показателей Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год отражены запасы, в том числе затраты в объекты незавершенного строительства, по состоянию на 31.12.2022 года и на 31.12.2021 года в размере 407 122 тыс. руб. и 15 200 тыс. руб., соответственно. Данные показатели являются существенными для данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Мы не имели возможности наблюдать за проведением инвентаризации материально-производственных запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Мы не смогли получить необходимые подтверждения количества материально-производственных запасов на указанную дату с помощью других аудиторских процедур. Аудитор не осуществлял замеров выполненных работ, оценку себестоимости и степени завершения объектов незавершенного строительства. Как следствие, у нас отсутствует возможность определить, необходимы ли какие-либо корректировки указанных показателей.
2. Показатели строк 1210 «Запасы» и 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса и связанных показателей Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год занижен по состоянию на 31.12.2022 года в оценке аудитора на сумму, как минимум, в размере 21 601 тыс. руб., в связи с невключением в состав затрат на возведение многоквартирного дома процентов, подлежащих начислению по заемным средствам, привлеченным для строительства. Данные показатели являются существенными для данной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3. В составе показателей строки 1260 «Прочие оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 года и связанных показателей Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год отражены управленческие расходы, понесенные Организацией в связи с осуществлением основного вида деятельности по строительству многоквартирных домов, по состоянию на 31.12.2022 года и на 31.12.2021 года в размере 51 483 тыс. руб. и 6 599 тыс. руб. соответственно. В связи с чем, на указанные суммы завышены показатели строки 1260 «Прочие оборотные активы» и занижены показатели строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса и связанные показатели Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.
4. В проверяемом периоде и в предшествующем ему периоде Организацией не применялись положения ФСБУ 5/2019 «Запасы» в части формирования резерва под обесценение запасов, ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» в части формирования резерва предстоящих отпусков, не формировались резервы сомнительных долгов. Количественная оценка влияния искажения на соответствующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности не может быть произведена аудитором с достаточной надежностью в связи с отсутствием в Организации соответствующих методик.
5. В Отчете о движении денежных средств за 2022 год денежные потоки за проверяемый и предшествующий проверяемому периоды существенные денежные потоки Организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к Организации зависимыми или основными, не отражались отдельно от аналогичных денежных потоков между Организацией и другими лицами. Количественная оценка влияния искажения на соответствующие показатели Отчета о движении денежных средств за 2022 год не может быть произведена аудитором с достаточной надежностью.
6. Аудитору не представлены сведения о юридических и физических лицах, которые могут быть отнесены к связанным сторонам, не раскрыта информация об операциях со связанными сторонами, в том числе с бенефициарным владельцем. Как следствие у нас отсутствует возможность определить величину влияния на экономические результаты деятельности Организации, оказываемого при наличии прямого или косвенного участия в капитале и возможности одного лица определять решения, принимаемые другими лицами.

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 (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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за предыдущий период не проводился, сопоставимые показатели и сравнительная бухгалтерская (финансовая) отчетность не проаудированы.

### **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 руководства 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 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 (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 руководством 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.

Генеральный директор аудиторской организации  
Андержанов Эркин Алимович  
(ОРНЗ 22006110330)



Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение:  
Догужева Нина Владиславовна  
(ОРНЗ 22006050603)

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ЭРКОН»  
ОГРН 1026102904288,  
344068, г. Ростов-на-Дону, пер. Кленовый 2/29  
ОРНЗ 12006010710

26 апреля 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"				
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				
Местонахождение (адрес)				
344103, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Доватора ул, вл. № 156				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

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

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	-	-	-
2.1.	Основные средства	1150	165 056	178 027	181 477
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	165 056	178 027	181 477
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
3.8.	Запасы	1210	407 122	15 200	-
	в том числе:				
	Незавершенное производство		407 122	-	-
3.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	355	210	-
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	81 705	16 504	10 316
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	4	3 645
3.28	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 782	348	10
3.10	Прочие оборотные активы	1260	52 173	7 289	4 660
	Итого по разделу II	1200	574 137	39 555	18 631
	<b>БАЛАНС</b>	1600	739 193	217 582	200 108

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>				
1.2	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	3 865	3 380	1 496
	Итого по разделу III	1300	3 876	3 390	1 506
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.11	Заемные средства	1410	727 010	206 427	191 396
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	727 010	206 427	191 396
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	6 220	6 220
3.12	Кредиторская задолженность	1520	8 308	1 545	987
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 308	7 765	7 206
	<b>БАЛАНС</b>	1700	739 193	217 582	200 108

Руководитель

(подпись)



**Вальдман Леонид  
Ефимович**

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"</b>	ИНН	6168007590		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	3 805
	Себестоимость продаж	2120	-	(3 645)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	160
	Коммерческие расходы	2210	-	-
2.15	Управленческие расходы	2220	(264)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(264)	160
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
2.15	Проценты к уплате	2330	(136)	-
2.14	Прочие доходы	2340	557	142
2.15	Прочие расходы	2350	(113)	(92)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44	210
2.21	Налог на прибыль	2410	(9)	(42)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(9)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35	168





**Отчет о целевом использовании средств**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"  
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

Коды		
0710003		
2022	12	31
6168007590		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

Вальдман Леонид  
Еримович  
(расшифровка подписи)

28 марта 2023



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
6168007590		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН  
по ОКВЭД 2  
по ОКПОФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10				1 496	1 506
Увеличение капитала - всего:	3210					5 854	5 854
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	169	169
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости	3215				X		X
реорганизация юридического лица	3216					5 685	5 685
доходы прошлых лет	3217					3 969	3 969
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X			
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X			
расходы прошлых лет	3228					3 969	3 969

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	-	-	-	3 380	3 390
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	486	486
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35	35
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	451	451
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	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	-	-	-	3 866	3 876

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	1 506	169	1 715
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	1 506	169	1 715
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	1 496	169	1 715
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	1 496	169	1 715
по другим статьям капитала	3402	-	-	-
до корректировок				
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				На 31 декабря 2021 г.
				3 390
				3 380
				3 380
				3 380

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	3 876	3 390	1 506



Валерий Леонидович

Ефимович

Руководитель

28 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД 0710005	Коды
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ФЕНИКС"		по ОКПО	ИНН	31   12   2022
Идентификационный номер налогоплательщика			6168007590	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОВФ / ОКФС	12300   16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	3 880
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	3 838
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	42
Платежи - всего	4120	(474 922)	(34 389)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(411 556)	(27 103)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 299)	(3 084)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 711)	(313)
налога на прибыль организаций	4124	(14)	(182)
прочие платежи	4129	(46 342)	(3 707)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(474 922)	(30 509)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	585
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	-	585
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(585)
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	-	(585)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	525 506	39 795
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	525 506	29 665
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	-	10 130
Платежи - всего	4320	(18 150)	(8 948)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(18 150)	(8 948)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	507 356	30 847
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	32 434	338
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	348	10
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32 782	348
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

28 марта 2023 г.

Вальдман Леонид  
Ефимович

(расшифровка подписи)



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

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

с.1

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

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

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



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

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

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)

28 марта 2023 г.

Вальдман Леонид Ефимович  
(расшифровка подписи)



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе: Сооружение КН 61-44:0072101:203 (Ростов-на-Дону, пр. Стачки-ул. Миль-чукова) ПОД СНОС	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	204	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	165 056	178 027	181 477
	5288	-	-	-



Вальдман Леонид  
Ефимович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

28 марта 2023 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Вальдман Леонид  
Ефимович  
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.





**4.2. Запасы в залоге**

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



Руководитель Вагьян Леонид Сергеевич  
(подпись) (подпись)

28 марта 2023 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	206 427	576 356	7 007	69 000	-	-	-	727 010
	5571	за 2021г.	191 396	29 865	-	(14 633)	-	-	-	206 427
	5552	за 2022г.	-	285 900	6 872	-	-	-	-	292 772
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	206 427	305 826	135	78 150	-	-	-	434 238
	5573	за 2021г.	191 396	29 865	-	(14 633)	-	-	-	206 427
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	7 765	7 877	4 711	(12 042)	-	-	(2)	8 308
	5580	за 2021г.	7 207	1 007	-	(458)	-	27	(18)	7 765
	5561	за 2022г.	192	7 877	-	(178)	-	-	-	7 891
	5581	за 2021г.	153	160	-	(120)	-	-	-	192
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2022г.	1 258	-	-	(858)	-	-	2	403
	5583	за 2021г.	828	759	-	(373)	-	27	18	1 258
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	4 711	(4 711)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	6 220	-	-	(6 220)	-	-	-	6 220
	5585	за 2021г.	6 220	-	-	(80)	-	-	-	15
прочая	5566	за 2022г.	95	-	-	-	-	-	-	95
	5586	за 2021г.	6	89	-	-	-	-	X	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	214 192	584 233	11 718	56 958	X	-	(2)	735 318
	5570	за 2021г.	198 603	30 672	-	(15 091)	X	27	(18)	214 192

## 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 Валерий Леонидович Формович (подпись)
   
 Валерий Леонидович Формович (подпись)
   
 Руководитель Леонид Формович (подпись)
   
 28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610		
Расходы на оплату труда	5620		
Отчисления на социальные нужды	5630		
Амортизация	5640		
Прочие затраты	5650	264	3 645
Итого по элементам	5660	264	3 645
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	264	3 645

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



Руководитель Вальдман Леонид Ефимович  
(расшифровка подписи)

28 марта 2023г.

## 7. Оценочные обязательства

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

Руководитель \_\_\_\_\_

28 марта 2023 г.

Вальдман Леонид  
ЭФИМОВИЧ  
(расшифровка подписи)

«Феникс»  
ИНН 61-08-07590  
Ростов-на-Дону

Специализированный застройщик  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ







**Общество с ограниченной ответственностью  
СЗ «ФЕНИКС»**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2022 ГОД**

**2022**

## **1. Общие сведения об организации**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Феникс».

Сокращенное наименование:

ООО СЗ «Феникс».

Место нахождения:

344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д.156

ИНН 6168007590 КПП 616801001

ОГРН 1056168087568 от 09.12.2005 г.

### **1.2 Основные сведения об участниках общества и уставном капитале**

Учредителем общества является физическое лицо - Вальдман Леонид Ефимович, являющийся директором ООО СЗ «Феникс».

В течение 2022 года состав учредителей не менялся.

Бенефициарным владельцем Организации является Вальдман Леонид Ефимович, ИНН 616802303902.

Уставный капитал общества:

- объявленный размер уставного капитала - 10 000 рублей.
- фактически оплаченная часть уставного капитала – 10 000 рублей.

В течение 2022 года размер уставного капитала не менялся, решения об изменении уставного капитала не принимались

Дочерние и зависимые Организации отсутствуют. Филиалы и обособленные подразделения отсутствуют.

Экспортных, импортных, валютных операций в 2022 году не производилось.

### **1.3. Численность предприятия**

Среднесписочная численность в течение 2022 года составляла – 8 человек

### **1.4. Сведения о лицах, ответственных в 2022 году за организацию бухгалтерского учета и подготовку бухгалтерской отчетности.**

Директор - Вальдман Леонид Ефимович

Главный бухгалтер – Сахарчук Анна Сергеевна

### **1.5. Производственно-хозяйственная деятельность Общества в 2021-2022 г.**

Основным видом деятельности ООО СЗ «Феникс» является осуществление функций заказчика-застройщика; получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (резервирование земельного участка, технико-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций); подготовка задания на проектирование; техническое сопровождение проектной стадии; оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию; организация управления строительства; технический надзор. Строительство объектов осуществляется за счет собственных средств и средств участников долевого строительства (эскроу-счета).

По состоянию на 31.12.2022 г. ООО СЗ «Феникс» осуществляет строительство ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г. «Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома № 1 и № 2 с объектами обслуживающей застройки

во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу : г.Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 31.03.2024 г.

На учете Организации числятся следующие земельные участки на 31.12.2022 г.

Кадастровый номер	Адреса земельных участков	м2	Разрешенное использование	Выписка
61:44:0072101:445	РО, г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, пр.Стачки	8176	многоэтажная жилая застройка	числится в выписке
61:02:0600010:967	Ростовская обл, Аксайский район	65200	малозэтажная многоквартирная застройка, среднеэтажная жилая застройка, для малозэтажной застройки	числится в выписке
61:02:0600010:16595	РФ, Ростовская обл., Аксайский район, г.Аксай, пр. Аксайский, в 440 метрах от съезда с автомобильной дороги М-4 (Дон) на автодорогу Дон-201	34453	Производственные базы	числится в выписке

## 1.6. Бухгалтерский учет и бухгалтерская отчетность

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Организация руководствовалась нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 г. № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, а также приказом «Об утверждении Положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год» № УП-1 от 28.12.2021 г.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено генеральным директором на главного бухгалтера.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год подготовлена, исходя из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации и существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Феникс» за 2022 год составлена в соответствии с российскими правилами составления отчетности.

Существенные отступления от норм ПБУ 4/99 при формировании бухгалтерской отчетности отсутствовали.

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в случаях, когда они не позволяют достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации, в отчетном году не было.

## 2. Учетная политика и её изменения

### 2.1. Основа составления

Учетная политика предприятия для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом «Об утверждении Положения об учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год» № УП-1 от 28.12.2021 г.

## 2.2. Отступления при формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности, учетной политики, допущения

Существенные отступления от установленных п. п. 7 и 7.1 ПБУ 1/2008 правил формирования учетной политики и применение альтернативных способов ведения бухгалтерского учета – отсутствовали.

Учетная политика организации сформирована исходя из допущений, что:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – метод начисления).

## 2.3. Изменения учетной политики, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики

Учетная политика Общества изменялась с 01.01.2022г. в связи с началом действия следующих федеральных стандартов по бухгалтерскому учету: ФСБУ 6\2020 «Основные средства», ФСБУ 26\2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25\2018 «Бухгалтерский учет аренды».

### Изменения в учетной политике, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики

В отчетном году происходили следующие изменения учетной политики:

#### **связанные с изменением законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету:**

Причина изменений УП в п.21 ПБУ 1/2008)	<b>Начало применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»</b>
Содержание изменения УП в отчетном году	В учетную политику Организации внесены изменения в связи с началом применения впервые ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года, в т.ч. установлены критерии принятия активов в состав основных средств.
Порядок отражения последствий изменений	единовременная корректировка балансовой стоимости ОС в межотчетный период. В отчетном периоде объекты, подлежащие корректировке, отсутствовали.
Факт отражения последствий изменения учетной политики в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом*	Последствия отражались в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020(п. п. 48, 49, 52 ФСБУ 6/2020)	Смотреть таблица 2.1 Наличие и движение основных средств

Причина изменений УП в п.21 ПБУ 1/2008)	<b>Начало применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»</b>
Содержание изменения УП в отчетном году	В соответствии с ФСБУ 26/2020
Порядок отражения последствий изменений	Перспективно только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.
Факт отражения последствий изменения учетной политики в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом *	Последствия отражались в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020, отражаемые ретроспективно или перспективно (п. п. 25 - 27 ФСБУ 26/2020)	Применяем счет-07-Оборудование к установке информации о запасах, предназначенных для строительства объектов основных средств.

Причина изменений УП в п.21 ПБУ 1/2008)	<b>Начало применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет Аренды»</b>
Содержание изменения УП в отчетном году	Определены критерии Учета объектов аренды
Порядок отражения последствий изменений (перспективно /ретроспективно)	Арендатор: единовременное признание на конец 2021 г. права пользования активом и обязательства по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Арендодатель – в части операционной аренды изменения отсутствовали.
Факт отражения последствий изменения учетной политики в соответствии с порядком, предусмотренным этим актом *	Последствия отражались в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет Аренды»
Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018: (п. п. 49, 50, 53 ФСБУ 25/2018).	Объекты бухгалтерского учета, классифицированные как объекты учета аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 отсутствовали. В связи с отсутствием объектов учета на 31.12.2021 г. корректировки отсутствовали

Б) Изменения учетной политики, связанные с разработкой организацией новых способов ведения бухгалтерского учета. Применение нового способа ведения бухгалтерского учета предполагает повышение качества информации об объекте бухгалтерского учета: отсутствовали

В) Изменения учетной политики, связанные с существенным изменением условий хозяйствования (Существенное изменение условий хозяйствования организации может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.): отсутствовали

Последствия изменений способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) (пп. «е» п. 45 ФСБУ 5/2019) – в отчетном периоде изменения отсутствовали.

Последствия изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии (п. 42 ПБУ 19/02) - в отчетном периоде изменения отсутствовали.

Характер изменений способов оценки показателей, используемых для определения финансового результата (прибыли, убытка) отчетного сегмента, по сравнению с предшествующими периодами и влияние таких изменений на финансовый результат (прибыль, убыток) отчетного сегмента в отчетном периоде (пп. «в» п. 27 ПБУ 12/2010) - Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не

применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Предстоящие с 2023 года изменения в учетной политике: отсутствуют.  
Ожидаемое влияние их на бухгалтерскую (финансовую) отчетность: отсутствует.

#### **2.4. Критерий существенности**

Решение вопроса, является ли показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. При формировании бухгалтерской отчетности существенность фактов хозяйственной деятельности определяется исходя из совокупности качественных и количественных факторов.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% от статьи Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **2.5. Бухгалтерский учет аренды**

При выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в пп. «а» и (или) «б» п. 11 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, как в отношении каждого предмета аренды, так и в отношении групп однородных по характеру и способу использования предметов аренды. При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

Для учета ППА Организация арендатор применяет:

- 76.07.1 - Арендные обязательства
- 76.07.2 - Задолженность по арендным платежам
- 76.07.5 - Проценты по аренде
- 76.07.9 - НДС по арендным обязательствам
- 01.03 - Арендованное имущество

Доходы от операционной аренды (п.42 ФСБУ 25/2018) признаются Организацией арендодателем равномерно.

#### **2.6. Основные средства, доходные вложения в материальные ценности**

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н; и

##### Признание основных средств:

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств при условии одновременного соответствия следующим критериям (п. 4 ФСБУ 6/2020):

- актив имеет материально-вещественную форму;
  - предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
  - предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
  - способен приносить организации экономические выгоды в будущем.
- Активы, в отношении которых выполняются критерии признания, указанные выше, и

стоимостью не более 100 000 (сто тысяч) рублей за единицу в силу незначительности информации о них не учитываются в составе основных средств, а относятся на расходы при передаче их в эксплуатацию. При первоначальном признании и до передачи в эксплуатацию данные активы отражаются в составе запасов. В целях обеспечения сохранности таких активов организуется надлежащий контроль за их движением с отражением стоимости на отдельном счете учета 10.12 активов со СПИ более 12 месяцев.

Оценка основных средств:

- Оценка объектов основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, производится исходя из стоимости ценностей, переданных или подлежащих передаче. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Общество определяет стоимость аналогичных ценностей (цены продажи аналогичного актива).
- Стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету изменяется в следующих случаях: достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов.

В 2022г. в Организации числятся следующие объекты основных средств:

Кадастровый номер	Адреса земельных участков	м2	Разрешенное использование	Выписка
61:44:0072101:445	РО, г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, пр.Стачки	8176	многоэтажная жилая застройка	числится в выписке
61:02:0600010:967	Ростовская обл, Аксайский район	65200	малозэтажная многоквартирная застройка, среднеэтажная жилая застройка, для малозэтажной застройки	числится в выписке
61:02:0600010:16595	РФ, Ростовская обл., Аксайский район, г.Аксай, пр. Аксайский, в 440 метрах от съезда с автомобильной дороги М-4 (Дон) на автодорогу Дон-201	34453	Производственные базы	числится в выписке

Амортизация основных средств:

- Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.
- Повышающий коэффициент при начислении амортизации способом уменьшаемого остатка, который применяется к норме амортизации не применяется.
- При определении сроков полезного использования объектов основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1. В установленных пределах Общество самостоятельно определяет конкретный срок полезного использования объектов основных средств на основании приказа руководителя на определенный срок в месяцах:
- При отсутствии отдельных объектов основных средств в Классификации срок полезного использования устанавливается на основании экспертных оценок технических специалистов исходя из:
  - ожидаемого срока использования этого объекта, в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью,
  - ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта,
  - нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.



- При приобретении объектов основных средств, бывших в эксплуатации, срок их полезного использования определяется:
  - Путем уменьшения срока полезного использования на количество месяцев эксплуатации данного объекта предыдущим собственником,
  - Если указанный выше способ невозможен, то технические специалисты самостоятельно определяют срок полезного использования с учетом требований техники безопасности и других факторов.
- В отчетном периоде Общество не погасило стоимость следующих основных средств: Земельные участки.
- Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации не подлежат амортизации.

#### Пересмотр элементов амортизации

Элементами амортизации являются:

- СПИ;
- ликвидационная стоимость;
- способ начисления амортизации.

Информация о пересмотре элементов амортизации раскрыта в п. 3.2 данных пояснений.

Элементы амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете (п. 37 ФСБУ 6/2020).

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (п. 37 ФСБУ 6/2020):

- в конце каждого отчетного года, а также
- при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

По результатам такой проверки при необходимости принимается решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (перспективно).

В соответствии с п. 28 ФСБУ 6/2020 амортизация не начисляется на земельные участки. Т.о. в Организации в 2022 г. отсутствовали объекты, в отношении которых подлежат пересмотру элементы амортизации.

#### Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов основных средств:

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов основных средств, отражаются в разд. I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса – 1150 «Основные средства». Авансы, выданные на приобретение основных средств, представляются в бухгалтерском балансе в составе детализирующей строки к статье 1150 «Основные средства».

По состоянию на начало и на конец отчетного периода отсутствовали авансы, выданные на приобретение объектов основных средств.

#### Отражение в бухгалтерском балансе сырья, МПЗ и активы, используемых для создания внеоборотных активов:

В разд. I «Внеоборотные активы» баланса по строке – 1150 «Основные средства».

Стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию со счетов бухгалтерского учета.

Доходы и расходы от выбытия и реализации основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов в нетто-оценке.

За период 2022 г. в Организации отсутствуют МПЗ и активы, используемые для создания

внеоборотных активов.

Организация не отражает предмет аренды в качестве права пользования активом согласно п. 11 ФСБУ 25/2018 в виду отсутствия сдаваемых в аренду объектов.

## **2.7. Нематериальные активы**

Отсутствует объект учета

## **2.8. Капитальные вложения в ОС, вложения в НМА, незавершенное строительство**

Капитальные вложения представлены следующими категориями:

- вложения в приобретение земельных участков;
- вложения в строительство объектов основных средств;
- вложения в приобретение объектов основных средств;
- вложения в приобретение оборудования, требующего монтажа;
- вложения в арендованные основные средства;
- вложения в реконструкцию, модернизацию, ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты) (п. 9 ФСБУ 26/2020).

После признания капитальные вложения учитываются по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения.

В бухгалтерском учете суммы обесценения по капитальным вложениям отражаются отдельно от суммы фактических затрат по этому объекту и не изменяют ее.

### Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут приняты к учету на счете 01, включается в показатель строки 1150 «Основные средства»

### Отражение в бухгалтерском балансе вложений в нематериальные активы:

Сумма вложений организации в нематериальные активы включается в показатель строки 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса и отражается в Пояснениях или в балансе обособленно по одной из строк, расшифровывающих показатель «Нематериальные активы».

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

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить организации экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

По состоянию на 31.12.2022 г. в Организации отсутствуют запасы, которые квалифицируются в качестве капитальных вложений в соответствии с ФСБУ 26/2022. По состоянию на 01.01.2021 года в составе строки «Запасы» учитывалось сооружение – асфальтовое покрытие, стоимостью 3 450 тыс.руб. Данное покрытие Организация не планировала использовать в качестве объекта основных средств, объект был ликвидирован в процессе строительства в 2022 г.

## **2.9. Поисковые затраты**

В 2022 году Общество не понесло затраты, связанные с выполнением НИОКР

## **2.10. НИОКР**

В 2022 году Общество не понесло затраты, связанные с выполнением НИОКР

## **2.11. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

### Способ оценки финансовых вложений:

- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.
- Финансовые вложения, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. В случае устойчивого снижения стоимости финансовых вложений Общество создает резерв под обесценение на величину разницы между их учетной и оценочной или расчетной стоимостью. Резерв под обесценение финансовых вложений отражается в Отчете о Финансовых результатах в составе прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость вложений, рыночная стоимость которых не определяется, и по которым создан резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы созданного резерва.
- Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости.
- При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется следующим образом:
  - по которым определяется текущая рыночная стоимость – исходя из последней оценки,
  - по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учёта финансовых вложений,

### Резерв под обесценение финансовых вложений:

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений.

Если на основе имеющейся информации организация делает вывод о том, что финансовое вложение более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости, а также при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений, сумма ранее созданного резерва под обесценение по указанным финансовым вложениям относится в состав прочих доходов того отчетного периода, когда произошло выбытие указанных финансовых вложений.

Корректировка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость (п.20 ПБУ 19/02) осуществляется ежеквартально

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок более трех месяцев классифицируются в качестве финансовых вложений и отражаются в бухгалтерской отчетности по строке 1240 «Финансовые вложения».

В 2022 г. в учете Организации отражены операции по выбытию финансовых вложений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. А именно было произведено списание дебиторской задолженности по выданным займам в сумме 4,1 тыс.руб. в связи с ликвидацией должника.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах на срок менее трех месяцев классифицируются в качестве денежных эквивалентов и отражаются в бухгалтерской отчетности в по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Расчет оценки долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости (п.23 ПБУ 19/02) не осуществляется.

## **2.12. Материально-производственные запасы, готовая продукция, товары**

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, (п. 2 ФСБУ 5/2019, п. 7 ПБУ 1/2008) Организация не применяет ФСБУ 5/2019.

Активы, обладающие признаками основных средств стоимостью не более 100 000 (сто тысяч) рублей за единицу, отражаются в составе запасов и списываются на затраты производства по мере отпуска их в производство или эксплуатацию. В целях сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации в организации осуществляется надлежащий контроль за их движением на счете 10.12.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также сумм полученных от поставщиков поощрений вне зависимости от формы их предоставления (например, в виде скидок, ретро-бонусов и прочего).

В фактическую себестоимость незавершенного строительства, являющегося основным видом деятельности Организации, включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

По состоянию на 31.12.2022 г. ООО СЗ Феникс» осуществляет строительство ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г. «Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома № 1 и № 2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу : г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 31.03.2024 г. При отпуске запасов (сырье, материалы, ГСМ и др.) в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости (п.36 ФСБУ 5/2019).

Расчет по средней себестоимости единицы учета запасов осуществляется путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из

себестоимости и количества остатка на начало периода месяца и поступивших запасов в течение месяца (п.39 ФСБУ 5/2019).

В составе запасов отражаются затраты на создание объектов недвижимого имущества (многоквартирных домов) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи (незавершенное производство).

Оценка незавершенного производства производится по фактической себестоимости.

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из фактической себестоимости и чистой стоимости продажи. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением, под которое создается резерв. Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение, и отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах. На 31.12.2022г. признаков обесценения не установлено.

Авансы, выданные на приобретение МПЗ, представляются в бухгалтерском балансе в составе детализирующей строки к статье 1230 «Дебиторская задолженность».

Принадлежащие Обществу, но находящиеся в пути, материальные ценности учитываются в бухгалтерском учете в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости. На 31.12.2022г. в Организации отсутствуют материальные ценности в пути.

### 2.13. Незавершенное производство

Основным видом деятельности ООО СЗ «Феникс» в 2022 году являлось осуществление функций заказчика-застройщика при строительстве многоквартирных домов.

Строительство объектов по договорам участия в долевом строительстве осуществляется с привлечением генерального подрядчика/подрядчиков. Аналитический учет расходов, связанные с осуществлением строительства объектов, организован на соответствующих субсчетах в разрезе объектов строительства и видов затрат.

Объект «Стачки» - ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г. «Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома № 1 и № 2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 31.03.2024 г.

Объект «Янтарный» - ведутся подготовительные работы. На Земельном участке: Ростовская обл, Аксайский район (малоэтажная многоквартирная застройка, среднеэтажная жилая застройка, для малоэтажной застройки)

Затраты по объектам строительства отражаются по следующим счетам учета в разрезе номенклатурных групп и объектов строительства

08.76 «Капитальное строительство»
Стачки
Многоквартирный жилой дом № 1_ наземная часть
Многоквартирный жилой дом № 1_ подземная часть
Многоквартирный жилой дом № 2_ наземная часть
Многоквартирный жилой дом № 2_ подземная часть
Общие затраты по проекту
Содержание застройщика

08.76 «Капитальное строительство»
Янтарный
Металлическое ограждение
Общие затраты по проекту (Я)
Предпроектные работы

Организация планирует реализовать по ДДУ более 80% объектов инвестирования до момента ввода в эксплуатацию, в связи с чем, большая часть суммы НДС, приобретенного от поставщиков в составе товаров, работ, услуг, по окончании строительства будет учтена в составе себестоимости готового строительством объекта. Соответственно, до окончания строительства указанный НДС по незавершенному строительству отражается в составе «Запасы».

19.76 «НДС по капитальному строительству»
Стачки
Многоквартирный жилой дом № 1_наземная часть
Многоквартирный жилой дом № 1_подземная часть
Многоквартирный жилой дом № 2_наземная часть
Многоквартирный жилой дом № 2_подземная часть
Общие затраты по проекту
Содержание застройщика
Янтарный
Металлическое ограждение

#### **Отражение в бухгалтерском балансе незавершенных капитальных вложений:**

Величина незавершенных капитальных вложений, которые впоследствии будут приняты к учету в качестве объектов основных средств, включается в показатель строки 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса и отражается без расшифровывающих показателей строки «Основные средства».

Величина незавершенных капитальных вложений в объекты, которые впоследствии будут переданы участникам долевого строительства, отражаются по строке 1210 «Запасы» в течение периода строительства.

#### **Отражение в бухгалтерском балансе авансов, выданных при строительстве объектов недвижимости, подлежащих передачи по ДДУ**

Суммы перечисленных авансов и предварительной оплаты работ, услуг, связанных со строительством объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства, отражаются в разд. II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

Отражение в бухгалтерском балансе материально-производственных запасов, приобретаемых для создания объектов недвижимости, подлежащих передачи участникам долевого строительства: отражаются по строке 1210 «Запасы».

#### **2.14. Порядок признания доходов**

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении,

равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

- выручкой признается финансовый результат (экономия) в момент раскрытия эскроу-счетов после ввода Объекта строительства в эксплуатацию. В Организации длительный цикл производства, ожидаемая выручка планируется после 31.03.2024г.;
- выручка от продаж по договорам купли-продажи объектов недвижимости, не реализованных по ДДУ

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления (за исключением учитываемых согласно ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда») признается в бухгалтерском учете по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

- безвозмездные поступления товарно-материальных ценностей;
- списание кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности
- поступления от продажи ОС и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- излишки, выявленные по итогам инвентаризации.

В 2022 г. сумма прочих доходов по итогам инвентаризации составила 557 тыс. руб. и отражена по строке 2340 Отчета о финансовых результатах.

## **2.15. Порядок признания расходов**

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99. Для целей бухгалтерского учета расходы классифицируются по следующим основным группам. В зависимости от характера, условий получения и направлений деятельности (п. 4 ПБУ 10/99):

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации

- Материальные расходы;
- расходы по оплате труда персонала
- отчисления на социальные нужды

- Суммы начисленной амортизации
- Прочие затраты

Расходы, признаваемые прочими расходами

- Недостачи по итогам инвентаризации;
- курсовые разницы;
- списание дебиторской задолженности
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров
- проценты по полученным займам
- прочие затраты

Порядок признания управленческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой  
Управленческие расходы.

Порядок признания коммерческих расходов:

- расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления,
- расходы раскрываются в Отчете о Финансовых результатах отдельной строкой  
Коммерческие расходы.

Распределение расходов по обычным видам деятельности между объектами строительства по договорам долевого участия осуществляется:

- пропорционально Выручке.

В 2022 г. в организации отсутствовала выручка, по которой производилось распределение расходов. Все расходы, связанные с оказанием услуг заказчика-застройщика накопительно отражаются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце каждого месяца списываются на счет 97 «Расходы будущих периодов» и признаются затратами предприятия на момент завершения строительства и передачи объекта долевого строительства дольщикам и списываются на счета учета реализации (в дебет счета 90).

В период 2022 г. отсутствует завершённое строительство. Сумма расходов будущих периодов в бухгалтерском балансе отражается в разделе II «Оборотные активы» по строке (по строкам) 1260 «Прочие оборотные активы».

В 2022 г. при формировании финансового результата приняты к управленческим расходам в общей сумме 264 тыс. руб.:

- аренда офиса - 214 тыс. руб;
- офисные расходы – 50 тыс. руб.

Учет дополнительных расходов по займам признаются в составе прочих расходов единовременно

**2.16. Порядок определения величины оценочных резервов**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010.

В бухгалтерском учете начисляются следующие виды оценочных резервов:

- под обесценение финансовых вложений;
- по сомнительным долгам;



- под обесценение запасов;
- по прочим активам, в случае если их стоимость ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных активов в обычных условиях ее деятельности.

При этом существует следующий порядок создания резервов:

Резерв под обесценение финансовых вложений создается на конец года на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, если при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений; начисление резерва относится на прочие расходы.

В учете Организации на 31.12.2022 г. отсутствуют финансовые вложения.

Резерв под обесценение запасов образуется на величину превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи; начисление резерва отражается по строке «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Основной этап строительства в Организации начался с 2022 г. Организация не создавала резервы под обесценение запасов в 2022 г., в связи с отсутствием соответствующих МПЗ.

Сотрудники Организации в основном составе приняты на работу после 01.01.2022 г., Организация не создавала резервы по отпускам в 2022 г.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

## **2.17. Порядок определения резервов сомнительных долгов**

Резерв по сомнительным долгам образуется по следующим видам задолженности:

- сомнительная задолженность покупателей и заказчиков за продукцию, товары, работы и услуги;
- прочие сомнительные дебиторы.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Резерв создается ежеквартально по результатам инвентаризации расчетов с покупателями и заказчиками за продукцию, товары, работы и услуги по каждому сомнительному долгу следующим образом:

- сомнительные долги со сроком возникновения свыше 90 дней включаются в резерв в сумме, равной 100% суммы долгов.

На 31.12.2022г. отсутствовала сомнительная задолженность

## **2.18. Порядок учета государственной помощи**

Отсутствует объект учета

## **2.19. Перечень сегментов**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## **2.20. Учет договоров строительного подряда**

ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" обязательно для применения организациями, которые являются подрядчиками (субподрядчиками) в договорах строительного подряда. Основным видом деятельности ООО СЗ «Феникс» в 2022 г. являлось осуществление функций заказчика-застройщика, работы по договорам подряда / субподряда Организацией не осуществлялись, в связи с чем ПБУ 2/2008 застройщиками не предусмотрено.

## **2.21. Применение ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"**

Расчет налога на прибыль организаций, а также учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций". Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть, когда это более вероятно, чем нет), что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли на ставку налога на прибыль.

Под условным доходом по налогу на прибыль принимается величина, которая определяется как произведение убытка по данным бухгалтерского учета на ставку по налогу на прибыль.

В аналитическом учете постоянные разницы учитываются дифференцированно по видам доходов и расходов, временные разницы – по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

## **2.22. Учет специальных фондов**

Отсутствует объект учета

## **2.23. Связанные стороны**

Бенефициарный владелец ООО СЗ «Феникс» Вальдман Л.Е. является генеральным директором и учредителем в Организациях, с которыми в 2022 г. были торговые операции и прочие операции. В отчетном (2022) году Организация не оказывала услуги связанным сторонам.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало.

#### **2.24. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Решение вопроса, является ли показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. При формировании бухгалтерской отчетности существенность фактов хозяйственной деятельности определяется исходя из совокупности качественных и количественных факторов.

Критерий существенности информации в бухгалтерской отчетности (ПБУ 4/99) определен в размере 5% от статьи Бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **2.25. Иные подходы к формированию бухгалтерской отчетности**

Если по конкретному вопросу в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами. При этом Общество, основываясь на допущениях и требованиях ПБУ 1/2008, использует последовательно следующие источники:

- Международные стандарты финансовой отчетности;
- Положения федеральных и (или) отраслевых стандартов бухгалтерского учета по аналогичным и (или) связанным вопросам;
- Рекомендации в области бухгалтерского учета.

#### **Бухгалтерский баланс:**

**В бухгалтерском балансе выданные (полученные) авансы отражаются за минусом принятого к вычету (начисленного) НДС (Письмо Минфина от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01).**

**Отражение разовых платежей по договорам страхования (авансы) в бухгалтерском балансе:** данные суммы формируют показатель по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в разд. II баланса. В зависимости от срока задолженности ее отражают по двум разным подстрокам в балансе /либо в Пояснениях:

- долгосрочная дебиторская задолженность (срок – более 12 месяцев);
- краткосрочная дебиторская задолженность (срок – менее 12 месяцев)

**В составе денежных средств и денежных эквивалентов в Бухгалтерском балансе и Отчете о движении денежных средств учтены следующие виды активов:**

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- высоколиквидные финансовые вложения, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. На 31.12.2022г. по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» числятся денежные средства, размещенные на депозитах сроком менее трех месяцев. К денежным эквивалентам Организация, в частности, относит банковские депозиты на срок

до трех месяцев.

### **Отчет о финансовых результатах**

Способ отражения в отчетности прочих доходов и расходов - развернуто (п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 18.2 ПБУ 9/99)

Выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг и т.п.), составляющие **пять и более** процентов от общей суммы выручки организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности. Для этого организация вводит к строке «Выручка» дополнительные строки (п. 18.1 ПБУ 9/99).

В случае выделения в Отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный год, к строке 2120 «Себестоимость продаж» вводятся дополнительные строки, по которым указываются расходы, соответствующие выделенным организацией видам доходов (п. 21.1 ПБУ 10/99).

### **Отчет о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011):**

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) Организация отражает без учета НДС.

В Отчете о движении денежных средств свернуто отражаются суммы НДС:  
полученные в составе поступлений от покупателей (заказчиков);  
перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам);  
уплаченные в бюджетную систему РФ;  
возвращенные из бюджета.

Денежный поток по НДС свернуто отражается по дополнительно введенной строке:

- 4125 «НДС» - в случае превышения суммы НДС, перечисленной поставщикам, подрядчикам и в бюджет, над суммой НДС, которая поступила от покупателей, заказчиков и из бюджета;
- 4114 «НДС» - в случае превышения суммы НДС, поступившей от покупателей, заказчиков и из бюджета, над суммой НДС, которая перечислена поставщикам, подрядчикам и в бюджет;

В отчете о движении денежных средств суммы страховых взносов и суммы удержанного НДФЛ по текущим операциям, отражаются, в том числе в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по группе статей «в связи с оплатой труда».

Информация об оценке показателей, раскрываемых по каждому отчетному сегменту (п. 27 ПБУ 12/2010): Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Классификации денежных потоков, не указанных в п. п. 9 - 11 ПБУ 23/2011: отсутствует  
Пересчет в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте: отсутствует в 2022г.

Другие пояснения, необходимые для понимания информации, представленной в Отчете о движении денежных средств (п. 23 ПБУ 23/2011): отсутствуют

Раздельное отражение денежных потоков организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, отражаются в Отчете о движении денежных средств вместе с аналогичными денежными потоками между организацией и другими лицами (п. 20 ПБУ 23/2011).

Исходя из ПБУ 1/2008, при определении арендатором, к какому виду денежных потоков относятся арендные платежи используются соответствующие положения МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Согласно МСФО (IAS) 7 денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, являются денежными потоками от финансовой деятельности. Сумма арендных платежей незначительная, в связи с чем, отражается как оплата поставщику, без применения норм ФСБУ 25/2019

#### **Отчет о целевом использовании средств:**

Формируется кассовым методом. В 2022 г. в Организации отсутствуют поступления целевых денежных средств. Финансирование осуществляется через банковский сектор по эскроу-счетам.

#### **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:**

Формируются в табличной и текстовой форме

### **3. Раскрытие существенных показателей отчетности**

#### **3.1. Нематериальные активы, НИОКР, незавершенные капитальные вложения в НМА, НИОКР**

В 2022 году Общество не понесло затраты, связанные с выполнением НИОКР.

#### **3.2. Основные средства**

В составе основных средств отражены земельные участки, находящиеся в собственности организации. Балансовая стоимость земельных участков на:

- 01.01.2022 г. составляла 178 027 тыс. руб., в том числе:
  - Земельный участок в Аксайском р-не, х.Б.Лог S=35000 кв.м , инв.№: 00000002 КН 61:02:0600010:16595 – 20 000 тыс.руб.,
  - Земельный участок, расположенный в Аксайском районе , инв.№: 00000001 КН 61:02:0600010:967 – 20 000 тыс.руб.,
  - Земельный участок 61:44:0072101:2 РО, г.Ростов-н/Д, Сов.р-н пр.Стачки -138 026 тыс.руб
- 31.12.2022 г. – 165 056 тыс. руб., в том числе:
  - Земельный участок в Аксайском р-не, х.Б.Лог S=35000 кв.м , инв.№: 00000002 КН 61:02:0600010:16595 – 20 000 тыс.руб.,
  - Земельный участок, расположенный в Аксайском районе , инв.№: 00000001 КН 61:02:0600010:967 – 20 000 тыс.руб.,
  - Земельный участок 61:44:0072101:445 РО, г.Ростов-н/Д, Сов.р-н пр.Стачки – 125 056 тыс.руб.

В 2022 г. Земельный участок 61:44:0072101:2 был разделен на два участка (61:44:0072101:445 и 61:44:0072101:446, стоимостью 125 056 тыс.руб, и 12 970 тыс.руб. соответственно).

С началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» у организации отсутствовали основания для проведения корректировок в учете основных средств в меж отчетный период (31.12.2021 г.). По состоянию на 31.12.2022г. признаки обесценения основных средств не установлены.

В таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год раскрыта с учетом существенности следующая информация:

- балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств на начало и конец отчетного периода (пп. а п. 45 ФСБУ 6/2020);
- балансовая стоимость амортизируемых и не амортизируемых основных средств (пп. в п. 45 ФСБУ 6/2020).

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной стоимости, накопленной амортизации на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, пере классификация в долгосрочные активы к продаже, амортизация, обесценение, другие изменения) (пп. б п. 45 ФСБУ 6/2020) представлена в таблице 2.1. табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год в соответствующих столбцах.

Результат от выбытия основных средств за отчетный период (пп. г п. 45 ФСБУ 6/2020): выбыло по первоначальной стоимости: Земельный участок 61:44:0072101:446 РО, стоимостью 12 970 575,63 руб. и расположенный в г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, в связи с дальнейшим решением по реализации социального объекта отнесен в состав расходов на строительство, отраженных на счете 97.21 «Расходы будущих периодов» до окончания разбирательства.

Балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату (пп. и п. 45 ФСБУ 6/2020): отсутствуют.

Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату(пп. к п. 45 ФСБУ 6/2020):

- В 2022 г. Организация не сдавала имущество в аренду.

Балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату (пп. л п. 45 ФСБУ 6/2020): отсутствуют.

Элементы амортизации основных средств и их изменения (пп. л п. 45 ФСБУ 6/2020):

- срок полезного использования (изменены в связи с началом применения ФСБУ 6/20);
- ликвидационную стоимость;
- способ начисления амортизации (линейный, не изменялся).

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами (пп. о п. 45 ФСБУ 6/2020): отсутствует.

Основные средства, оцениваемые на основе переоцененной стоимости, отсутствуют.

Раскрытие предусмотренной Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н

(зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940), информации об обесценении основных средств п. 47 ФСБУ 6/2020: убытков от обесценения не установлено.

В 2022 г. Организация не приобретала (создавала) объектов основных средств, связанных с инновациями (в течение отчетного года по основным группам и иное движение объектов основных средств, связанных с инновациями (п. 15 Информации Минфина России № ПЗ-8/2011, Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01).

В 2022 г. Организация не модернизировала основные средства для совершенствования технологии и организации производства, улучшения качества продукции в ходе модернизации производственного (технологического) процесса, внедрения и освоения новых технологий производства, повышающих экологическую безопасность (п. 15 Информации Минфина России № ПЗ-8/2011, Письмо Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01):

### **3.3. Незавершенные капитальные вложения**

Расшифровка незавершенных капитальных вложений, в том числе информация с учетом существенности о балансовой стоимости капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода (пп. а п. 23 ФСБУ 26/2020) представлена в Табл..2.2 «Незавершенные капитальные вложения» табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода (пп. в п. 23 ФСБУ 26/2020): отсутствует

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений (пп. г п. 23 ФСБУ 26/2020): отсутствуют

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами (пп. д п. 23 ФСБУ 26/2020): отсутствует

Раскрытие предусмотренной Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940), информации об обесценении капитальных вложений. п. 23 ФСБУ 26/2020: убытков от обесценения не установлено.

Капитальные вложения в связи с экологической деятельностью (п. 7 Письма Минфина России № ПЗ-7/2011) не производились в 2022 г.

### **3.4. Доходные вложения в материальные ценности**

Отсутствует объект учета

### **3.5. Финансовые вложения**

В 2022 г. в учете Организации в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 было осуществлено списание дебиторской задолженности по договору займа в сумме 4,1 тыс.руб. в связи с ликвидацией должника.

### 3.6. Информация об объектах учета аренды при применении ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

При выполнении условий, установленных п. 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в пп. «а» и (или) «б» п. 11 ФСБУ 25/2018, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, как в отношении каждого предмета аренды, так и в отношении групп однородных по характеру и способу использования предметов аренды. При применении п. 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»). Таким образом, Организацией не применялись нормы и положения ФСБУ 25/2018.

Организация не отражает предмет аренды в качестве права пользования активом согласно п. 11 ФСБУ 25/2018 по следующим договорам (пп а, в, п. 46 ФСБУ 25/2018):

1. арендодатель - ООО «ДИДИСИ КОНСАЛТИНГ ЭНД ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ», объект - Офисное помещение по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Тельмана,9, Договор аренды от 24.06.2022;
2. арендодатель – ИП Вальдман Л.Е., объект - Офисное помещение по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 150, Договор №10/В от 01.12.2021.

В связи с краткосрочным характером заключенных договоров, связанных с необходимостью в арендованных помещениях только до окончания строительства многоквартирного дома и последующей релокацией административного персонала, договоры аренды планируют к расторжению до истечения 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Доходы от операционной аренды (п.42 ФСБУ 25/2018) признаются Организацией арендодателем равномерно. Учет по данным видам объектам аренды ведется на забалансовом счете:

Счет 001 /Контрагенты	Сумма, руб.
ВАЛЬДМАН ЛЕОНИД ЕФИМОВИЧ (ИП)	151 670,00
ДИДИСИ КОНСАЛТИНГ ЭНД ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	52 224,00
<b>Итого</b>	<b>203 894,00</b>

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях: отсутствовали.  
Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде. (п. 21 ФСБУ 25/2018): пересмотр не осуществлялся.

Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение Организации, финансовые результаты деятельности и движение денежных средств, необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений отсутствует.

### 3.7. Прочие внеоборотные активы

Отсутствует объект учета

### 3.8. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 4.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.



По состоянию на 31.12.2022 г. запасы составляют 407 122 тыс.руб., отражены по фактической стоимости. Состав запасов:

- стоимость незавершенного строительства объекта недвижимости (многоквартирного дома), осуществляемого на основании заключенных договоров участия в долевом строительстве – 335 323 тыс. руб. (Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» и ФСБУ 25\2018 «Капитальные вложения» затраты на строительство инвестиционных объектов, подлежащих передаче дольщикам (инвесторам), признаются запасами и отражаются в составе оборотных активов).
- стоимость материально-производственных запасов – 33 471 тыс.руб.
- НДС по счету 19.76. в сумме 38 328 тыс. руб. Организация планирует реализовать по ДДУ более 80% объектов инвестирования до момента ввода в эксплуатацию. НДС по незавершенному строительству отражается в составе «Запасов» по строке 1210.

По состоянию на 31.12.2022 г. у запасов, числящихся на балансе организации, признаки обесценения не выявлены.

### **3.9. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 5.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Движение дебиторской задолженности раскрывается за вычетом дебетовых и кредитовых оборотов, поступивших и выбывших в одном отчетном периоде, при условии отсутствия остатков дебиторской задолженности на начало и конец отчетного периода.

По состоянию на 31.12.2022 г. общая сумма дебиторской задолженности составляет 81 705 тыс.руб., в том числе:

- выданные авансы на приобретение материалов, работ, услуг, связанных со строительством на сумму 81 059 тыс.руб.

Вся дебиторская задолженность является текущей. Резервы по сомнительным долгам не создавались в связи с отсутствием просроченной или сомнительной задолженности.

### **3.10. Прочие оборотные активы**

Структура прочих оборотных активов, отраженных по строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., приведена ниже:

- накопленные управленческие затраты Застройщика, учитываемые на счете 97 «Расходы будущих периодов» – 51 483 тыс.руб.;
- НДС, учитываемый на счете 76.НА – 690 тыс.руб.

### **3.11. Кредиты и займы**

Долгосрочные заемные средства Организации (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) на конец 2022 года составили 727 009 тыс. руб. (см Таблице 5.1 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год).

Основными заемщиками Организации являются связанные стороны.

Заемные средства от БАНК ВТБ (ПАО) предоставлены на срок до ввода объекта в эксплуатацию – до 31.03.2024 г., срок возврата займов остальным контрагентам – до 20.02.2026 г. В бухгалтерской отчетности отражена задолженность в сумме фактически денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на 31.12.2022 г.

### 3.12. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Разделе 5 в Таблице 5.3 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

Движение кредиторской задолженности раскрывается за вычетом дебетовых и кредитовых оборотов, поступивших и выбывших в одном отчетном периоде, при условии отсутствия остатков кредиторской задолженности на начало и конец отчетного периода.

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2022г. отсутствует.

Расшифровка кредиторской задолженности по строке 1520 Баланса и расшифровка Долгосрочных обязательств по заемным средствам по строке 1410 представлены в таблице 5.3 «Кредиторская задолженность» табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Кредиторская задолженность по строке 1520 в сумме 8 308 тыс.руб, в т.ч.

Налоги	– 401 тыс.руб.
Поставщики	– 7 646 тыс.руб.
Прочие	– 260 тыс.руб.

### 3.13. Доходы будущих периодов

Отсутствует объект учета

### 3.14. Договоры строительного подряда

Организация осуществляет строительство многоквартирного жилого комплекса с привлечением генерального подрядчика/подрядчиков.

В силу п. 1 ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда" данное положение предназначено для организаций, выполняющих строительные работы собственными силами. Поэтому на застройщиков, не осуществляющих строительство собственными силами, нормы ПБУ 2/2008 не распространяются.

### 3.15. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы от осуществления основного вида деятельности отражены на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» и составили 44 611 тыс. руб., в том числе налоги прочие, налоги с ФОТ, ФОТ, предпроектные работы, банковские расходы, арендные платежи и другие расходы будущих периодов, которые будут признаны после окончания строительства.

В 2022 году управленческие расходы в сумме 264 тыс. руб. отражены по строке 2200 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.  
Прибыль от продаж (строка 2200 Отчета о финансовых результатах) составила 35 тыс. руб.

### 3.16. Прочие доходы и расходы

По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатов отражена сумма 557 тыс. руб. – излишки, выявленные при инвентаризации в 2022г.

По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатов отражена сумма 113 тыс.руб. – внереализационные расходы Организации.

### 3.17. Налог на прибыль, Отложенный налог

Ниже приведена информация по налогу на прибыль за 2022г.

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Отражение в отчетной форме
Бухгалтерская прибыль за период	44	Строка 2300 ОФР
Прибыль по данным налогового учета	43	Декларация по налогу на прибыль
Налог на прибыль	9	Строка 2410 ОФР
Текущий налог на прибыль	9	Строка 2411 ОФР, декларация по налогу на прибыль

### 3.18. Решения по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли

Решением Собственника принято решение о не распределение чистой прибыли за 2021, 2022 годы. Сведения о начисленных учредителям или акционерам дивидендах, а также данные о фондах специального назначения в 2022 году за предшествующий период отсутствуют.

### 3.19. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

Не применимо.

### 3.20. Информация об операциях со связанными сторонами

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с компаниями, которые являются связанными сторонами. В силу п.28 ПБУ 8/2010 информация о связанных сторонах не раскрыта.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались (п.10 ПБУ 11/2008). Списание дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон отсутствовало или описать по каждой связанной стороне (п.10 ПБУ 11/2008).

### 3.21. Изменение оценочных значений

В 2022 году не происходило изменение оценочных значений, в том числе, связанных с пересмотром сроков полезного использования основных средств при переходе на ФСБУ 6/2020.

Факт невозможности оценки влияния изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды (в случаях, когда оценить влияние изменения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды невозможно) (п. 6 ПБУ 21/2008): \_факты отсутствовали.

### 3.22. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах и их изменении

В 2022 году не происходило изменение оценочных значений, за исключением изменений, связанных с пересмотром сроков полезного использования основных средств при переходе на ФСБУ 6/2020, отраженных в разделе 2.3. Изменения учетной политики, корректировки, связанные с изменением учетной политики, последствия изменения учетной политики данных Пояснений к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

#### 3.22.1 Условные обязательства

По состоянию на 31.12.2022 года в Организации отсутствовали условные обязательства, по которым вероятно уменьшение экономических выгод (п.25 ПБУ 8/2010).

### **3.22.2 Условные активы**

По состоянию на 31.12.2022 года в Организации отсутствовали условные активы, по которым вероятно поступление экономических выгод (п.27 ПБУ 8/2010)

### **3.22.3 Оценочные обязательства**

По состоянию на 31.12.2022 г. информация об оценочных обязательствах соответствии с п.24 ПБУ 8/2010 отсутствует.

### **3.23. Информация об участии в совместной деятельности**

Организация в 2022 году не участвовала в совместной деятельности

### **3.24. Государственная помощь**

Организация в течение 2022 года не получала государственную помощь

### **3.25. Информация по отчетным сегментам**

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010) и не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **3.26. Информация по прекращаемой деятельности**

#### **Прекращаемые операции (п. 27 ПБУ 4/99)**

Информация о прекращаемых операциях (п. 27 ПБУ 4/99): прекращаемые операции отсутствовали.

#### **Прекращаемая деятельность (ПБУ 16/02)**

Организацией не принималось решение о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02).

#### **Раскрытие информации о прекращении использования долгосрочных активов к продаже**

Организацией не принималось решение о прекращении использования долгосрочных активов к продаже, к которым относятся основные средства и иные внеоборотные активы, в связи с решением об их продаже и по которым имеется подтверждение того, что возобновлять их использование не предполагается, а также материальные ценности, остающиеся от выбытия внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, если организация не классифицирует такие ценности как запасы (п. п. 4, 10.1 ПБУ 16/02).

### **3.27. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления**

## **имуществом**

Организация не является учредителем доверительного управления, доверительным управляющим.

### **3.28 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от валютно-обменных операций и от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств.

По строке 1250 отражены денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе Организации и денежные средства, а так же средства, размещенные на депозитных счетах со сроком возврата менее 3 месяцев

### **3.29. Долевое строительство**

Организация является специализированным застройщиком.

Строительство объектов осуществляется за счет собственных средств и средств участников долевого строительства (эскроу-счета).

По состоянию на 31.12.2022 г. ООО СЗ Феникс» осуществляет строительство ЖК «Times» по разрешению на строительство № 61-310-004101 от 20.12.21 г.

«Многоэтажная жилая застройка (многоквартирные жилые дома №1 и №2 с объектами обслуживающей застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки)». Период строительства – до 31.03.2024 г.

Раздельный учет экономии (финансового результата) по объектам ДДУ осуществляется следующим образом: Себестоимость объекта формируется по счету 08.76, 19.76 в разрезе объекта. После ввода в эксплуатацию и раскрытию эскроу-счетов финансовый результат формируется в виде разницы между себестоимостью объекта (сч. 08.76,19.76) и общей суммы на эскроу-счетах.

Обязательства участников договора долевого участия в строительстве по внесению денежных средств с выделением не внесенных в срок платежей (Письмо Минфина России от 29.01.2008 г. № 07-05-06/18) не отражаются на счетах бухгалтерского и забалансового учета.

Задолженность по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Письмо Минфина России № 07-05-06/18) составляет 655 766 тыс.руб..

### **3.30. Информация об исправленных существенных ошибках**

В отчётном периоде (2022г.) существенных ошибок прошлых отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде (пп. 1 п. 15 ПБУ 22/2010) не установлено.

### **3.31. Информация об операциях в иностранной валюте**

В Организации в 2022г. отсутствуют операции в иностранной валюте.

### **3.32. Чрезвычайные факты**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2022 году отсутствовали.

### **3.33. Информация о событиях после отчетной даты**

Раскрытие информации о событиях после отчетной даты в полной осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

После отчетного периода не произошло никаких существенных событий после отчетной даты, требующих внесения корректировок или раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н.

### **3.34. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации**

Хозяйственная деятельность организации потенциально подвержена существенным следующим рискам:

#### **Финансовые и коммерческие риски**

Организация является Застройщиком в сфере долевого строительства. Строительство осуществляется по действующим федеральным программам поддержки данного сектора. Остается существенным риск отказа Правительства РФ от данных программ, что повлечет увеличение процентной ставки банковского финансирования с последующим влиянием на себестоимость продукции и увеличении рыночной цены. Данный фактор может негативно сказаться на прилученной прибыли.

Страновые и региональные (связаны с политической и экономической ситуацией (военные конфликты, забастовки и пр.), географическими особенностями (стихийные бедствия) в странах и регионах, в которых организация ведет свою деятельность):

В 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций всех сфер деятельности оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, – геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

В условиях проведения специальной военной операции в Украине и введения санкций в отношении России со стороны ряда стран предполагаемые прогнозы относительно непрерывности деятельности ООО «СЗ «Феникс» в целом – положительные. Поставщики и покупатели Организации являются резидентами РФ.

В отчетном году указанные обстоятельства не оказали существенного негативного влияния на деятельность Организации, не повлияют на деятельность Организации в обозримом будущем, не повлекли возникновение неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности и не способны оказать влияние на достоверность показателей отчетности, а также на восприятие такой отчетности потенциальными пользователями.

#### **Отраслевые риски**

В виду санкционной политики по отношению к Российской Федерации, ряд компаний строительной отрасли были вынуждены покинуть территорию РФ, что привело к срочной замене поставщиков продукции.

#### **Налоговые риски**

Существуют так же правовые риски, а также риски, связанные с изменением налогового законодательства и налоговой системы РФ. Общество в своей деятельности строго соответствует налоговому, законодательству, осуществляя постоянный мониторинг законодательной базы и своевременно, реагирует на ее изменение. Наличие недостатков в правовой системе России приводит к неопределенностям при осуществлении коммерческой деятельности, что может негативно отразиться на возможностях Общества осуществлять защиту своих интересов.

Действия общества в ответ на перечисленные риски

Непрерывный процесс поиска нововведений для производства готовой продукции (улучшения качества предоставления услуг);  
Оценка передового опыта и современных технологий по основным видам деятельности;  
Применение конкурентных цен;  
Увеличение (Удержания на стабильном уровне) выручки;  
Непрерывный процесс оптимизации затрат и оценки их эффективности;

Влияние рисков: Вышеуказанные риски не оказали существенного негативного влияния на деятельность Организации в отчетном году и в нашей оценке существенно негативно не повлияют на деятельность Организации в обозримом будущем. Вышеуказанные риски не повлекли возникновение неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности и не способны оказать существенное влияние на достоверность показателей отчетности, а также на восприятие такой отчетности потенциальными пользователями.

### **3.35. Допущение непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности Организации, связанная с геополитическими событиями февраля 2022 года, введением санкций в отношении РФ и непрогнозируемого изменения курсов иностранных валют.

Для ООО «СЗ «Феникс» отсутствуют достаточные причины, которые могут повлиять на непрерывность деятельности предприятия как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

### **3.36. Информация об экологической деятельности**

Согласно п. 3.7 договор с ООО ФПК Контракт-Центр №Ст-01/2022-1 от 10.01.2022г. экологическую безопасность и отчетность в соответствующие организации осуществляются генеральным подрядчиком.

28.03.2023 г.

Директор



Вальдман Л.Е.