



Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «Бизнесэкспертиза»
Юридический адрес: 129345, г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9, помещ. 827, офис 27
Почтовый адрес: 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
Телефон, факс: (495) 120-55-21 (многоканальный)
info@bizexpertiza.ru
www.bizexpertiza.ru

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ТОЛМАЧЕВСКИЙ»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ЗА 2022 ГОД

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АДРЕСАТЫ

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский» (ОГРН 1197746294350), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2022 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2022 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский» 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

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 нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

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:

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

- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»,
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006051



Д.В. Савилов

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнесэкспертиза» (ООО АКГ «Бизнесэкспертиза»),
ОГРН 1157746522152, Аудиторско-консалтинговая группа
129345, г. Москва, ул. Тайнинская, д. 9, помещ. 827, офис 27,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017886

29 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"	по ОКПО	39331003		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715345190		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	119017, Москва г, Кадашёвская наб, д. № 6/1/2, стр. 1, этаж 4 пом. I ком. 28				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО АКГ "Бизнесэкспертиза"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7716796675		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1157746522152		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	24 270	11 523	1 143
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
1	Основные средства	1150	4 202 181	3 944 891	4 050 482
	в том числе:				
	Затраты по строительству	11501	-	-	194 794
	Права пользования активами	11502	257 997	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	2 755 000	2 755 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	497 786	289 715	128 027
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 571	14 189	12 823
	в том числе:				
	Авансы выданные	11901	610	4 698	-
	Вложения НМА		10 961	9 491	12 823
	Итого по разделу I	1100	7 490 808	7 015 318	4 192 475
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	3 698 153	1 464 461	71
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12101	3 698 153	1 463 952	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	403 987	155 264	21
	в том числе:				
	НДС с затрат на строительство	12201	387 231	155 264	-
5	Дебиторская задолженность	1230	2 360 520	933 794	3 146 794

	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	1 892 991	472 364	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	431	165	178
	Прочие оборотные активы	1260	3 162 862	1 806 370	57
	Авансы, направленные на строительство	12601	3 159 657	1 806 033	-
	Итого по разделу II	1200	9 625 953	4 360 054	3 147 121
	БАЛАНС	1600	17 116 761	11 375 372	7 339 596

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	1 143 568	334 371	17 591
	в том числе:				
	Использование прибыли		(912)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 143 578	334 381	17 601
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	14 821 838	10 721 942	6 535 651
	Отложенные налоговые обязательства	1420	672 926	261 545	38 599
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	262 662	-	-
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Арендные обязательства		262 662	-	-
	Итого по разделу IV	1400	15 757 426	10 983 487	6 574 250
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	727 911
5	Кредиторская задолженность	1520	202 764	53 905	19 675
	Вознаграждение застройщика по ДДУ	15201	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	12 993	3 600	159
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	215 757	57 504	747 745
	БАЛАНС	1700	17 116 761	11 375 372	7 339 596

Руководитель

(подпись)

Герасимов В.

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



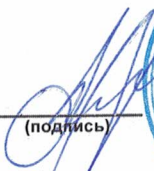
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"	ИНН	39331003		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9715345190		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 420 627	473 947
	Себестоимость продаж	2120	(382 025)	(121 347)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 038 602	352 600
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(5 868)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 038 602	346 732
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	27	10
	Проценты к уплате	2330	(20 292)	(23 995)
	Прочие доходы	2340	6 503	80 801
	Прочие расходы	2350	(11 422)	(25 511)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 013 418	378 037
	Налог на прибыль	2410	(203 310)	(61 257)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(203 310)	(61 257)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	810 108	316 780

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	810 108	316 780
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Герасимов В.
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
39331003		
9715345190		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	-	-	-	17 591	17 601
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	316 780	316 780
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	316 780
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	334 371	334 381
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3310	-	-	-	-	810 108	810 108
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	810 108	810 108
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Использование прибыли	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	912	912
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Использование прибыли	3328	-	-	-	-	912	912
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	1 143 568	1 143 578

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	17 601	35 078	-	52 679
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	281 702	-	281 702
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	17 601	316 780	-	334 381
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	17 591	35 078	-	52 669
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	281 702	-	281 702
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	17 591	316 780	-	334 371
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	10	-	-	10
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	10	-	-	10

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 143 578	334 380	17 601



Руководитель _____
 (подпись)
 Герасимов В.
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Толмачевский"		39331003		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9715345190		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	16 030	3 098
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	578	3 088
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	15 452	10
Платежи - всего	4120	(3 294 131)	(3 090 328)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 946 718)	(1 385 909)
в связи с оплатой труда работников	4122	(265 562)	(46 838)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(302 789)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(81 851)	(1 354 792)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 278 101)	(3 087 230)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 591)	(19 204)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 591)	(19 204)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 591)	(19 204)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 279 958	10 604 136
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 279 958	10 604 136
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(7 497 715)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(7 497 715)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 279 958	3 106 421
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	266	(13)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	165	178
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	431	165
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Герасимов В.

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	11 951	(428)	21 585	-	-	(8 838)	-	-	-	-	33 536	(9 266)
	5110	за 2021г.	1 193	(50)	10 758	-	-	(379)	-	-	-	-	11 951	(428)
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	9 152	(319)	3 265	-	-	(4 432)	-	-	-	-	10 212	(4 751)
	5111	за 2021г.	1 080	(48)	8 072	-	-	(271)	-	-	-	-	9 152	(319)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	2 799	(109)	15 947	-	-	(4 406)	-	-	-	-	18 747	(4 515)
	5112	за 2021г.	113	(2)	2 686	-	-	(107)	-	-	-	-	2 799	(109)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5103	за 2022г.	-	-	2 373	-	-	-	-	-	-	-	2 373	-
	5113	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
				принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2022г.	9 491	23 055	(21 585)	10 961
	5190	за 2021г.	12 823	8 229	(11 533)	9 491
Рендер зданий ритейла в проекте "Лаврушинский"	5181	за 2022г.	-	1 900	(1 900)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-
Аудиовизуальное произведение под названием «Окружение дома с ви-дом на Кремль «Лаврушинский»	5182	за 2022г.	1 916	1 507	(3 423)	-
	5192	за 2021г.	-	1 916	-	1 916
Видеоролик хронометражем до 4-х минут под названием "Видеоролик для ЖК "Лаврушинский"	5183	за 2022г.	-	10 961	-	10 961
	5193	за 2021г.	-	-	-	-
Разработка креативной концепции брошюры для жилой застройки Москва, Б. Толмачевский вл 5	5184	за 2022г.	-	1 550	(1 550)	-
	5194	за 2021г.	-	-	-	-
Создание панорам и виртуальных видов из окон, двора ЖК "Лаврушинский"	5185	за 2022г.	-	2 373	(2 373)	-
	5195	за 2021г.	-	-	-	-
3D модель ЖК "Лаврушинский" и окружение	5186	за 2022г.	5 860	4 764	(10 624)	-
	5196	за 2021г.	5 520	340	-	5 860
Фото- видеосъемка жилой застройки Толмачевский Б. д.5, стр 1 для 3D-визуализации	5187	за 2022г.	1 715	-	(1 715)	-
	5197	за 2021г.	1 105	610	-	1 715
Разработка дизайн-концепции интерьеров мест общего пользования Б. Толмачевский , д. 5	5188	за 2022г.	-	-	-	-
	5198	за 2021г.	2 205	-	(2 205)	-
Исключительные права:Фотосъемка и упрощенная 3D модель г.Москва, Б. Толмачевский пер.вл.5	5189	за 2022г.	-	-	-	-
	5199	за 2021г.	775	-	(775)	-
Сайт https://lavrushinskiy.ru		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	149	4 118	(4 267)	-
Товарный знак "Дом с видом на Кремль Лаврушинский"		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	28	-	(28)	-
Аудиовизуальное произведение "Инфраструктура "Лаврушинский" 3,5-5 мин формат "MOV		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	2 641	45	(2 686)	-
Серия рекламных макетов/концепций "Лаврушинский. Дом с видом на Кремль" (6макет щита 6*3, 1интербане		за 2022г.	-	-	-	-
		за 2021г.	400	1 200	(1 600)	-

Руководитель

Герасимов В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	311 986	275 454	(1 084)	(274 371)	311 986
	5250	за 2021г.	383 711	133 608	(196 517)	(8 815)	311 986
в том числе:							
Объекты инвестиций по адресу: Москва, Электрический пер.	5241	за 2022г.	311 986	-	-	-	311 986
	5251	за 2021г.	188 917	123 069	-	-	311 986
Художественное стекло на колонны 460*2500. триплекс, осветлен, 16мм, без закалки,	5242	за 2022г.	-	1 084	1 084	-	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
СКУД на строительной площадке г. Москва, Толмачевский, вл. 5	5243	за 2022г.	-	1 459	-	(1 459)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Скульптура "Женский торс в стиле пост-модерн" из гипса	5244	за 2022г.	-	268	-	(268)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ваза Bowl ovo bronze para baixo Gardeco	5245	за 2022г.	-	144	-	(144)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ваза Bowl ovo bronze para cima Gardeco	5246	за 2022г.	-	144	-	(144)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ваза Elizabeth Armani Casa	5247	за 2022г.	-	104	-	(104)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Акцентная стена в тамбуре санузла 2 этажа 2280*2600	5248	за 2022г.	-	107	-	(107)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Портал окна со съемной радиаторной решеткой 2695*1354*450	5249	за 2022г.	-	183	-	(183)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещения 873,80 м2 этаж 6, пом. 1 комн. 47-48,99,100,В,Москва, Кадашевская, 6/1/2, с 1		за 2022г.	-	214 899	-	(214 899)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Н/помещения 182,5 м 4 этаж 41,86,89,90,90а,90б,91-93,95,96,9 Кадашевская наб 6/1/2 с1		за 2022г.	-	57 064	-	(57 064)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Вывеска, габаритные размеры 5,92*0,5*0,05м световые объемные буквы "Smilex офис продаж"		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	203	203	-	-
Зеркало серебряное с латунным обрамлением (3,5 пог.м) в офис продаж		за 2022г.	-	76	76	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Рулонная штора автоматизированная (с мотором приемника сигнала и АКБ)размер 119x265		за 2022г.	-	85	85	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зеркало декоративное бронзированное (10,57 кв.м) в офис продаж		за 2022г.	-	159	159	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Зеркало декоративное бронзированное (6 кв.м) в офис продаж		за 2022г.	-	77	77	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Пресс-волл с баннером 2,5*11,5м (Лаврушинский)		за 2022г.	-	54	54	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Пресс-волл с баннером 2,5*20м (Лаврушинский)		за 2022г.	-	77	77	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

Пресс-волл с баннером 2,5*48,5м (Лаврушинский)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	229	-	-	-	229	-
Стекло для колонны 460x2500 (Художественное стекло пр-ва Pira Carlo)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	132	-	-	-	132	-
Комплекс шкафов для переговорной 1 и 2 со стеклом рельефным Горда с поталью	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	273	-	-	-	273	-
Комплекс шкафов для демозала 2 (2 шкафа) стекло Горда с поталью	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	357	-	-	-	357	-
К6 Стойка ресепшн	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	74	-	-	-	74	(74)
К1, К2, К3 Шкаф для одежды 2940*2584*730+4040*630	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	42	-	-	-	42	(42)
Архитектурный макет элитного жилого комплекса проекта "Лаврушинский" в масштабе 1/125 с тумбой	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	5 394	-	-	-	5 394	(5 394)
Стойка ресепшн - офиса продаж на Кадашевской	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	628	-	-	-	628	(628)
Шкаф для одежды 2940*2584+730+4040*630 (офис продаж)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	878	-	-	-	878	(878)
Шкаф для одежды 2670*5420*630 К7 (офис продаж)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	645	-	-	-	645	(645)
Шкаф для инженерных коммуникаций 2940*1905*630 К4 (офис продаж)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	253	-	-	-	253	(253)
Видеокамера 4К, 3840*2160, 30 fps H.265/1/1,0" Panasonic	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	199	-	-	-	199	(199)
Одноместная кабина Work in Russia в комплектации Word Standard (шнур питания 3м, высота стола 100см)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	275	-	-	-	275	(275)
Кронштейн для макетного стола 1700x200мм	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	116	-	-	-	116	(116)
Деревянные панели, шпон, американский орех 500*2690(н) 2шт+зеркало 1500*2680	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	74	-	-	-	74	(74)
Акцентная стена в кабинет санузла 1 этажа 1200*2400 (№2)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	59	-	-	-	59	(59)
Акцентная стена в тамбуре санузла 1 этажа 1585*2400	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	67	-	-	-	67	(67)
Акцентная стена в кабинет санузла 1 этажа 1200*2400 (№1)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	59	-	-	-	59	(59)
К5 Стойка охраны 1600*600*400	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	52	-	-	-	52	(52)
Авансы под будущие внеоборотные активы	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	86 166	-	-	-	86 166	-
Незавершенное капитальное строительство (сч 20, 19.20)	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	108 628	-	-	-	108 628	-

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
			117

в том числе:				
Стойка ресепшн - офиса продаж на Кадашевской	5261	-	-	74
Шкаф для одежды 2940*2584+730+4040*630 (офис продаж)	5262	-	-	42
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-
в том числе:	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	5	16 752	5
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	3 619 861	3 619 861	3 619 861
	5288	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Герасимов В. _____ (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		выбыло (погашено)		Поступило	накоплен- ная коррек- тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной до стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	2 755 000	-	-	-	-	-	-	-	2 755 000	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	2 755 000	-	-	-	2 755 000	-
в том числе:												
Инвестиционный договор	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	2 755 000	-	-	-	-	-	-	-	2 755 000	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	2 755 000	-	-	-	2 755 000	-

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:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель
(расшифровка подписи)

Герасимов В.
(подпись)

24 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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Герасимов В. _____ (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года					выбыло					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притянувшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	4 698	-	610	-	(4 698)	-	-	-	-	-	-	-	-	610	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	4 698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 698	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	4 698	-	610	-	(4 698)	-	-	-	-	-	-	-	-	610	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	4 698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 698	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	939 194	(5 400)	1 426 770	283	(336)	(228)	(5 400)	-	-	-	-	-	-	2 365 883	1	(5 163)
в том числе:	5530	за 2021г.	3 150 201	(3 407)	(2 208 718)	1 335	(338)	(3 286)	(3 525)	-	-	-	-	-	-	939 194	-	(5 400)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	5 486	(5 400)	5	-	(60)	(203)	(5 400)	-	-	-	-	-	-	5 227	-	(5 163)
	5531	за 2021г.	7 318	(3 407)	66	-	(1 391)	(508)	(3 525)	-	-	-	-	-	-	5 486	-	(5 400)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	1 219	-	-	-	(1 219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	933 708	-	1 426 765	283	(276)	(24)	-	-	-	-	-	-	-	2 360 456	1	-
	5533	за 2021г.	3 141 664	-	(2 208 784)	1 335	2 271	(2 778)	-	-	-	-	-	-	-	933 708	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2022г.	943 892	(5 400)	1 427 380	283	(5 034)	(228)	(5 400)	X	-	-	-	-	-	2 366 293	1	(5 163)
	5520	за 2021г.	3 150 201	(3 407)	(2 204 020)	1 335	(338)	(3 286)	(3 525)	X	-	-	-	-	-	943 892	-	(5 400)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	Ученная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	10 721 942	3 663 467	819 938	(120 847)	-	-	-	15 084 500	
	5571	за 2021г.	6 535 651	10 604 136	626 301	(7 044 145)	-	-	-	10 721 942	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	6 829 138	3 258 208	580 380	-	-	-	-	10 667 726	
	5572	за 2021г.	2 861 287	10 292 384	381 598	(6 706 430)	-	-	-	6 829 138	
займы	5553	за 2022г.	3 892 804	21 750	239 558	-	-	-	-	4 154 112	
	5573	за 2021г.	3 674 064	311 752	244 704	(337 715)	-	-	-	3 892 804	
прочая	5554	за 2022г.	-	383 509	-	(120 847)	-	-	-	262 662	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	53 905	181 697	-	(32 839)	-	-	1	202 764	
	5580	за 2021г.	747 586	51 657	-	(745 339)	-	-	-	53 905	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	49 485	147 352	-	(32 697)	-	-	-	164 139	
	5581	за 2021г.	14 494	48 541	-	(13 549)	-	-	-	49 485	
авансы полученные	5562	за 2022г.	280	3	-	(119)	-	-	-	164	
	5582	за 2021г.	694	17	-	(431)	-	-	-	280	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 140	14 249	1	(23)	-	-	1	18 368	
	5583	за 2021г.	4 487	3 100	1	(3 448)	-	-	-	4 140	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	727 911	-	23 995	(751 906)	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	10 775 847	3 845 164	819 938	(153 686)	-	-	1	15 287 264	
	5570	за 2021г.	7 283 237	10 665 793	626 301	(7 789 484)	-	-	-	10 775 847	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) Герасимов В.
 (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 379	474
Расходы на оплату труда	5620	36 315	7 127
Отчисления на социальные нужды	5630	6 055	1 247
Амортизация	5640	8 963	143
Прочие затраты	5650	328 312	118 224
Итого по элементам	5660	382 024	127 215
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	382 024	127 215

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



Руководитель _____
(подпись)
Герасимов В.
(расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 600	20 586	(11 193)	-	12 993
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	3 600	20 586	(11 193)	-	12 993



Руководитель _____ Герасимов В.
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2028 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	4 196 551	1 839 593	-
в том числе:				
Поступления на счета эскроу по ДДУ	5801	4 196 551	1 839 593	-
Выданные - всего	5810	78 216 792	5 979 772	3 480 000
в том числе:				
Залог имущества, поручительство для кредитных договоров	5811	78 216 792	5 979 772	3 480 000



Руководитель _____ Герасимов В.
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

Герасимов В.

(расшифровка подписи)

(подпись)

24 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»
за 2022 год**

1. Сведение об организации:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Толмачевский»

ИНН 9715345190, КПП 770601001, ОГРН 1197746294350

Код ОКПО 39331003

Код ОКТМО 45384000

Юридический адрес:

119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 28

Фактический (почтовый) адрес соответствует юридическому адресу.

Телефон: 8(495)720-40-91

Адрес электронной почты: tolmachevskiy@sminex.com

Дата государственной регистрации: 29.04.2019.

Уставный капитал предприятия составляет 10 000-00 руб.

Состав учредителей:

- Смайнэкс Инвестиции ООО (100 % уставного капитала).

Информация о бенефициарных владельцах:

Согласно требованиям федерального закона от 07.08.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» Общество располагает информацией о бенефициарных владельцах. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» данные бенефициара не раскрыты в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности в связи с отсутствием разрешения физического лица на раскрытие персональных данных.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет. Обособленных подразделений нет.

В 2022 году Обществом не совершались контролируемые сделки, подлежащие включению в Уведомление о контролируемых сделках по основаниям статьи 105.14 НК РФ.

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской 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 № 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 № 94н, Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» и другими нормативными актами РФ, регуливающими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также в соответствии с положениями Учетной политики на 2022 год.

**2. Основные элементы учетной политики предприятия
Основные средства**

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ФСБУ 6/2020, утвержденным Приказом Минфина России Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Принятие ОС к учету

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. (Основание: абз. 4 п. 5 ФСБУ 6/2020)

Объект принимается к учету на счет 01 "Основные средства" (или счет 03 "Доходные вложения в материальные ценности") вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты ОС, право собственности на которые подлежит государственной регистрации, до ее завершения учитываются на отдельном субсчете к счету 01 (03). (Основание: п. 4 ФСБУ 6/2020)

Самостоятельным инвентарным объектом признаются:

- каждые части одного объекта основных средств, стоимость и сроки полезного использования которой существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом;

- существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

(Информация Минфина N ИС-учет-29).

Не относятся к основным средствам капитальные вложения, долгосрочные активы к продаже.

(Основание: п. 6 ФСБУ 6/2020)

Срок полезного использования ОС

Срок полезного использования объектов ОС определяется, исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений, планов по замене ОС, модернизации, реконструкции, технического перевооружения, намерений руководства организации в отношении использования объекта ОС.

(Основание: п. 9 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый срок использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов основных средств, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, относящихся к различным амортизационным группам в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Не включаются в состав объекта недвижимого имущества отдельные инвентарные объекты основных средств, если:

- они могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества;
- их демонтаж не причиняет несоразмерного ущерба их назначению;
- их функциональное предназначение не является частью функционирования объекта недвижимого имущества как единого обособленного комплекса.

Так, в том числе учитываются в качестве самостоятельных объектов основных средств системы видеонаблюдения, СОУЭ (системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией), объекты пожарной сигнализации, локальные сети, другие коммуникации здания, объекты внешнего благоустройства (парковки, зеленые насаждения, газоны, дорожки/тротуары, освещение).

(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, в т.ч. строения, помещения,
- Сооружения,
- Машины и оборудование (кроме офисного),
- Офисное оборудование,
- Транспортные средства,
- Производственный и хозяйственный инвентарь,
- Земельные участки,
- Другие виды основных средств.

Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество.

После признания все группы ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

(Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020).

2.4. Проверяется ОС на обесценение один раз в год на 31 декабря по правилам МСФО (IAS) 36. Признаки обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

(Основание: п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36, п. 38 ФСБУ 6/2020).

2.5. Амортизация считается из стоимости ОС, уменьшенной на его ликвидационную стоимость. Ликвидационная стоимость - предполагаемая стоимость ОС в конце СПИ минус затраты на его выбытие. Если ликвидационную стоимость невозможно определить или она незначительна, амортизируется полная стоимость ОС. Сумма амортизации объекта ОС за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.

(п. п. 30, 31, 32 ФСБУ 6/2020)

Амортизация объекта начинается с месяца, следующего за принятия к учету и по месяц списания объекта ОС с бухгалтерского учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

(Основание: п. 34 ФСБУ 6/2020)

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливается. Способ начисления амортизации, СПИ и ликвидационную стоимость проверяются в конце календарного года и пересматриваются, если условия использования ОС изменились.

(Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020).

2.6. Списание ОС с учета

2.6.1. Остаточная стоимость проданных ОС - объектов недвижимости, переданных покупателю, до даты государственной регистрации перехода права собственности на них отражается на счете 45 "Товары отгруженные".

(Основание: Письмо Минфина России от 22.03.2011 № 07-02-10/20)

2.6.2. Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем. При списании объекта основных средств суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости (переоцененной стоимости). Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство. Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

(Основание: п. 41-44 ФСБУ 6/2020)

3. Нематериальные активы

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

3.1. Квалификация объектов в составе НМА

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

(Основание: пп. "б" п. 3 ПБУ 14/2007)

3.1.2. В составе расходов будущих периодов учитываются затраты на объекты вне зависимости от срока их использования, такие как:

- лицензии, подтверждающие права организации на доступ к ограниченным ресурсам;
- лицензии на осуществление определенных видов деятельности;
- права на иные объекты, не являющиеся результатами интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации (виды объектов, например: сертификаты качества продукции, решение о выделении полос радиочастот, разрешение на использование радиочастот или радиочастотных каналов,).

(Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5)

3.2. Переоценка и обесценение НМА

3.2.1. Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

(Основание: п. 17 ПБУ 14/2007)

3.2.2. Проверка НМА на обесценение не производится.

(Основание: п. 16, п. 22 ПБУ 14/2007)

3.3. Амортизация НМА

3.3.1. Срок полезного использования объекта НМА - секрета производства (ноу-хау) устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

3.3.2. По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии.

(Основание: п. 1 ст. 1465, ст. 1467 ГК РФ; абз. 2 п. 23 и абз.2 п.27 ПБУ 14/2007)

3.3.3. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание вид объектов НМА и специфику области их использования амортизируются линейным способом.

Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

(Основание: п. п. 28, 30 ПБУ 14/2007, п. 3 Положения по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н)

3.3.4. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

(Основание: п. п. 27, 30 ПБУ 14/2007, п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н)

4. Сырье и материалы

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

Стандарт применяется перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

4.1. Состав запасов

4.1.1. В составе запасов признаются активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

(Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019)

4.1.2. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

4.1.3. Малоценные основные средства не относятся к запасам, так как предназначены для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев)

(Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019; п. 4.1.4. настоящей Учетной политики на 2021 год)

4.2. Оценка при признании

4.2.1.1. Запасы учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая фактические затраты на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, величину оценочного обязательства, признанного в связи с приобретением запасов, а также проценты, связанные с приобретением (созданием) запасов, признанных инвестиционным активом.

4.2.1.2. Затраты, на приобретение запасов, формирующие их фактическую себестоимость, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы".

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

(Основание: п. 9,10, пп. «г», «д» п.11 ФСБУ 5/2019)

4.3. Оценка после признания

4.3.1. Резерв под обесценение стоимости запасов не создается.

4.4. Отпуск и списание запасов.

4.4.1. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения запасов (способ ФИФО). Оценка запасов, находящихся

в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости последних по времени приобретения запасов.

(Основание: п. 36 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью запасов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5. Незавершенное производство

5.1.1. Незавершенное производство (затраты, понесенные на производство продукции, работ, услуг не прошедших всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи) включается в состав запасов.

(Основание: пп. «е» п. 2 ФСБУ 5/2019)

5.1.2. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, 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). При единичном производстве продукции незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

(Основание: п. 23, 24, 27 ФСБУ 5/2019)

5.2. Резерв под снижение стоимости НЗП не создается.

6. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Стандарт применяется перспективно в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета.

6.1. Состав запасов

6.1.1. В составе запасов признаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

(Основание: п. 3 ФСБУ 5/2019)

6.1.2. Запасы учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая фактические затраты на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, величину оценочного обязательства, признанного в связи с приобретением запасов, а также проценты, связанные с приобретением (созданием) запасов, признанных инвестиционным активом.

Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

(Основание: п. п. 9, 10 ФСБУ 5/2019)

6.1.3. Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением товаров с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих товаров.

(Основание: п. 226 Методических указаний, п. 7.1 ПБУ 1/2008)

6.2. При отпуске товаров их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения товаров (способ ФИФО). Оценка товаров, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости.

(Основание: п. 36 ФСБУ 5/2019)

6.3. Товары, приобретенные для перепродажи, оценивать по фактической себестоимости.

Основание: п.5,6 ФСБУ 5/2019

6.4. Установить способ списания товаров, приобретенных для перепродажи, по ФИФО.

Основание: п. 36 ФСБУ 5/2019

6.5. Затраты по заготовке и доставке запасов, производимые до момента их передачи в продажу включать в фактическую себестоимость запасов.

Основание: п.5,6 ФСБУ 5/2019

6.6. Аналитический учет жилых (нежилых) помещений ведется в разрезе каждого объекта, на который зарегистрировано право собственности. При внутреннем перемещении и списании в результате продажи товары оцениваются по стоимости каждой единицы.

6.7. Продажу (выбытие, в результате перехода права собственности) недвижимого имущества отражать в регистрах аналитического учета в момент передачи по актам приема-передачи, признание доходов и расходов по таким сделкам осуществляется в день подписания АПП, если иное не предусмотрено условиями договора.

Операции оформляются следующими документами:

□ В день получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома производится расчет себестоимости готовой продукции в соответствии с п.14.2. настоящего Положения и отражается записью по Дт 43 «Готовая продукция» Кт 20 «Основное производство» на дату государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

□ В день подписания Акта приема-передачи недвижимости отражается ее выбытие путем записи: Дт 90.02 «Себестоимость продаж» Кт 43 «Готовая продукция».

□ Расходы, связанные с содержанием и обслуживанием продаваемого имущества осуществленные Обществом, в период продажи объектов недвижимости и направленные на поддержание его в надлежащем состоянии (на оплату коммунальных услуг, охрану, уборку помещений и т.п.), а также Агентское вознаграждение, выплачиваемое за реализацию объектов недвижимости включаются в состав текущих расходов того периода, в котором они были совершены и отражаются на счете 20 "Основное производство», ежемесячно в полном объеме списываются в дебет счета 90.07 "Расходы на продажу" Дт 90.07 Кт 20.

6.8. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отношении запасов не создается.

14. Доходы и расходы

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

14.1. Доходы

14.1.1. В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- Доходы по основным видам деятельности, осуществляемым согласно Устава, в том числе подтверждаемым кодами ОКВЭД;

- Доходы Заказчика-Застройщика от исполнения договоров долевого участия на реализацию жилых либо нежилых помещений.

(Основание: абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99)

14.1.2. Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы»

(Основание: Приказ от 25.03.2021г № 48н «об утверждении программы разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета государственных финансов на 2021 – 2025 гг.)

14.1.3. Выручка должна отражаться с учетом информации о характере, величине, сроках, определенности ее возникновения, денежных потоков, обусловленных договором с покупателем.

14.1.4. Объектной целевой единицей учета является отдельный договор с покупателем. Допускается применение единого подхода к «группе договоров» с аналогичными характеристиками, если имеется обоснование, что с точки зрения финансовой отчетности результаты применения единого подхода к «группе договоров» не будут существенно отличаться от результатов применения единого подхода непосредственно к отдельным договорам (или обязательствам к исполнению).

14.1.5. Выручка отражается только в том случае, если контрагент по договору является покупателем. Покупатель - это сторона, которая заключила договор на получение товаров, являющихся результатом обычной деятельности, в обмен на возмещение. При этом, изменение в процессе реализации такого договора порядка и способа расчетов, иных условий исполнения договора, не влияет на решение о возможности признания возмещения по договору в качестве выручки.

14.1.6. Договоры с покупателями могут не иметь фиксированного срока действия и могут быть расторгнуты или модифицированы. Другие договоры могут автоматически продлеваться на периодической основе. Единые подходы к вопросам признания выручки по договорам с покупателями должны применяться весь срок действия договора (т.е. договорного срока, в течение которого стороны обладают юридически определенными правами и обязательствами).

14.1.7. Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары.

14.1.8. Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

14.1.9. Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течении цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов.

(Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

14.1.10. Объекты производственного назначения освобождаются от налогообложения НДС в соответствии с п.п.23.1 п.3 ст.149 НК РФ. Под объектами долевого строительства понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости (в том числе многоквартирный дом в целом), жилое или нежилое помещение, общее имущество, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (отдельная квартира, нежилое помещение).

Основание: п.13 ПБУ "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н; Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

14.1.11. В целях ведения раздельного учета Доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета на счете 90 по видам субконто;

4.2.1. При использовании участниками долевого строительства в расчетах счетов-эскроу, денежные средства, поступившие на счета-эскроу от участников долевого строительства (инвесторов), не порождают балансовых активов в бухгалтерском учете застройщика и отражаются на забалансовом счете при получении уведомления об открытии счета-эскроу (при поступлении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве гарантируется банком-агентом), и отражаются записью по Дт счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" на отдельном субсчете обособленно.

Основание: Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденная Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

14.2.2. Обязательства Застройщика по договорам долевого участия в строительстве отражать на счете 76.09 одновременно в день регистрации договора долевого участия записью Дт 76.09 Кт 76.86. При расторжении ДДУ и ДИ расчеты осуществляются с использованием счета 76 с одновременным списанием обязательств перед дольщиком по Кт счета 008, субсчет "Средства участников долевого строительства на

счетах эскроу" – расторгнут ДДУ. При сдаче объектов долевого строительства дольщикам и списании полученных от них целевых средств отражать в учете путем записи:

Дт 67 Кт 76.09 списаны средства со счета эскроу в счет погашения кредита Банка.

Кт субсчета 008 "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу". Завершены расчеты по счетам эскроу».

Основание: пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (Письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160) и п. 9 ч. 8 ст. 15.4 Закона N 214-ФЗ

14.2.3. Объектом строительства признается многоквартирный комплекс, указанный в проектной декларации, который учитывается на счете 20 «Основное производство» в разрезе субконто "Объекты строительства".

14.3. Доходы в виде безвозмездно полученных ценных бумаг, векселей учитывать в составе прочих доходов по их номинальной стоимости с учетом срока погашения эмитента.

Основание: Пункты 33, 77 Положения о переводном и простом векселе, утв. Постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 07.08.1937 N 104/1341; п. 10.3 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, абз. 3 п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н,

14.4. Расходы

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

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99)

14.4.2. Расходы на строительство МКД и содержание Заказчика-Застройщика в период ведения строительства являются для Общества расходами по обычным видам деятельности, связанными с оказанием услуг.

(Основание: п. 5 ПБУ 10/99)

14.4.3. Затраты, связанные с возведением объектов строительства, вводом в эксплуатацию и передачей дольщику/инвестору считаются прямыми и собираются застройщиком на счете 20 "Основное производство" с распределением сметных прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, а также отдельных видов затрат, относимых на стоимость строительно-монтажных работ, в разрезе глав в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

Глава 1 «подготовка территории строительства» включает затраты, связанные с оформлением земельного участка, с созданием геодезической разбивочной основы для строительства и освоением территории строительства, произведенных на момент подготовки проектной документации и (или) планируемых к осуществлению в период строительства;

Глава 2: «основные объекты строительства» включает стоимость строительства объектов капитального строительства, являющихся основными для объекта строительства;

Глава 3: «объекты подсобного и обслуживающего назначения» включает стоимость строительства объектов капитального строительства подсобного и обслуживающего назначения, объектов строительства, предназначенных для подсобных производственных целей, не относящихся к энергетическим объектам и объектам транспортного хозяйства и связи, предусматриваемым в соответствующих главах, а также для обслуживания предприятия, в т.ч. подсобные цеха, газогенераторные, компрессорные, складские здания, эстакады, галереи, административные здания, лаборатории, здания предприятий общественного питания, медицинского и бытового обслуживания работников производства, относящегося к строительству объекта производственного назначения, хозяйственные корпуса, проходные, мусоросборники и другие. При наличии в одном объекте капитального строительства основного и подсобного производств его сметная стоимость учитывается в главе 2.

Глава 4: «объекты энергетического хозяйства» включает стоимость строительства объектов энергетического хозяйства, входящих в объект строительства: трансформаторных подстанций, линий электропередач (воздушных и кабельных) и др.;

Глава 5: «объекты транспортного хозяйства и связи» включает стоимость объектов транспортного хозяйства (подъездные дороги и дороги на территории (автомобильные, железнодорожные), прочие сооружения и площадки для стоянки транспортных средств, автозаправочные станции, здания и сооружения по техническому обслуживанию, гаражи и другие подобные объекты) и связи, устройство сетей связи всех видов, в том числе технических средств обеспечения транспортной безопасности (телефонной, телевизионной, радиосвязи и другой) с относящимися к ним зданиями и сооружениями;

Глава 6: «наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения» включает стоимость сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения, в т.ч. трубопроводы с относящимися к ним зданиями и сооружениями, водозаборными сооружениями, насосными станциями, зданиями перекачки, водонапорными башнями, очистными сооружениями, фильтрами, котельными и другими сооружениями, за исключением затрат на устройство систем инженерно-технического обеспечения, учитываемых в сметной стоимости соответствующих объектов капитального строительства.

Глава 7: «благоустройство и озеленение территории» включает стоимость затрат по благоустройству и озеленению территории объекта строительства, в том числе работ по вертикальной планировке, устройству дорожек, тротуаров, малых архитектурных форм, ограждению территории, наружному освещению, посадке деревьев, кустарников, устройству газонов и клумб и других элементов благоустройства и озеленения;

Глава 8: «временные здания и сооружения» включает затраты на устройство и ликвидацию титульных временных зданий и сооружений;

Глава 9: «прочие работы и затраты» включает стоимость прочих работ и затрат, не учитываемых в других главах сводного сметного расчета, в т.ч. электрическая энергия, затрачиваемая на сушку зданий, на отопление зданий в зимний период, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств, в случаях, когда указанные затраты являются обязательными по требованию заказчика;

Глава 10: «содержание службы заказчика, строительный контроль» включает затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве, расходы на проведение строительного контроля, расходы, связанные с привлечением дольщиков/инвесторов (включая расходы на рекламу и иные расходы, связанные с продажей).

Глава 11: «подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включает затраты, связанные с подготовкой эксплуатационных кадров для строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства;

Глава 12: включает публичный технологический и ценовой аудит, подготовка обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства, технологический и ценовой аудит такого обоснования инвестиций, аудит проектной документации, проектные и изыскательские работы, работы по подготовке проектной и рабочей документации, научно-техническое сопровождение инженерных изысканий и работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение экологической экспертизы проектной документации объектов, проведение авторского надзора, проведение экспертизы промышленной безопасности, полевые испытания грунтов сваями, проводимые при инженерных изысканиях для строительства, полевые контрольные испытания свай при строительстве, испытания, производимых для уточнения несущей способности свай, экспертное сопровождение при проведении экспертизы по результатам экспертного сопровождения.

Номенклатура работ и затрат не является исчерпывающей и может быть дополнена затратами, учитывающими специфические особенности строительства и относимыми на капитальные вложения.

Основание: п. 7, 10 ПБУ 2/94, п.14 ПБУ 9/99 ; п. 2.3, 3.1.1 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, Приказ Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр; ст. 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.; ст.318, 319 НК РФ; ст.318, 319 НК РФ;

14.4.4. Прямые затраты на строительство, накопленные на счете 20 «Основное производство» списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости. Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам (в стоимостном выражении).

14.4.5. Расходы, связанные со строительством, признаются в учете путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, поскольку такие расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а также поскольку связь между выручкой по конкретному договору и расходами по нему не может быть определена четко и, следовательно, определяется косвенным путем.

(п. 19 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

Распределение суммы понесенных расходов, связанных со строительством, на признанные расходы и на расходы, формирующие стоимость незавершенного объекта строительства, осуществляется ежемесячно. Базой для распределения расходов служит отношение площадей по заключенным договорам с покупателями с общей полезной (подлежащей продаже) площадью строящегося объекта. Отношение определяется в натуральных показателях (метры квадратные).

Учет расходов по объектам, по которым не принято решение о строительстве (реализации инвестиционного проекта), до получения правоустанавливающих документов на земельный участок, осуществляется на счете 20 «Основное производство» в разрезе объектов и статей расходов. В случае, если по итогам 1-го этапа (девелопмент) принято решение, что строительство (реализация

инвестиционного проекта) нецелесообразно, то расходы подлежат включению в состав убытков: Дт 91.02 Кт 20

Основание: п. 2 ст. 271, п. 1 ст. 272 и ст. 316 НК РФ, Письмо Минфина РФ от 4 февраля 2015 г. N 03-03-06/1/4381

14.4.5. Открытие объекта строительства на счете 20 «Основное производство» производится на основании Уведомления о начале строительства. На счете 20 «Основное производство» отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

14.4.6. Если в течение строительства не произведено вымежевание земельных участков, то расходы по ним учитываются как отдельный объект, в последующем при вымежевании расходы распределяются между объектами, которые расположены на данных участках пропорционально площади. При строительстве объектов инфраструктуры, которые в дальнейшем будут переданы вместе с объектом строительства, они учитываются как отдельные объекты до завершения их строительства, при завершении расходы на их возведение распределяются между объектами строительства пропорционально площади.

При строительстве жилого объекта сумма НДС по товарам (работам, услугам), принятым в качестве расхода на строительство квартир и машиномест для передачи дольщикам в личных целях, учитывается на счете 19.20 с последующим списанием в себестоимость на дату подписания акта приема-передачи передаваемого объекта дольщикам.

14.4.7. Дополнительные расходы, которые возникают после передачи части или полностью объектов строительства собственникам, учитываются на счете 20. Сумма дополнительных расходов должна быть предусмотрена сметной стоимостью проекта строительства.

14.4.8. Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к Генподрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки в порядке, установленном в Договоре. Поступившее возмещение от Генподрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

14.5. Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

(Основание: п. п. 4, 5 ПБУ 10/99, п. 10 ПБУ 2/2008)

14.6. Расходы на содержание непроданных жилых помещений в доме, в частности оплата коммунальных платежей, платежей на содержание и обслуживание общего имущества и жилого фонда, расходы на обслуживание лифтов, уборку лестниц и околодомовой территории, установленной в ст. ст. 153, 158 ЖК РФ, после передачи построенного жилого дома в собственность Инвестору отражать в составе общехозяйственных расходов как материальные расходы

Основание: пп. 5, 6 п. 1 ст. 254 НК РФ; ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ; Постановление Президиума ВАС от 16.11.2010 N ВАС-4451/10

14.6.1. В целях ведения раздельного учета Расходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности и формирования финансовых результатов, открывать субсчета на счете 90 по субконто;

14.6.2. В целях ведения раздельного учета НДС при исчислении доходов от реализации квартир, нежилых помещений, машиномест и общего имущества в многоквартирном доме, доходов от аренды и прочих доходов, являющихся основным видом деятельности открывать субсчета 90.03 по субконто:

(Основание: п. п. 18, 19 ПБУ 2/2008)

14.7. Общепроизводственные расходы, накопленные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся на себестоимость объекта строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период по дебету счета 20 «Основное производство».

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов)

14.7.1. Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

(Основание: абз. 3 п. 11, п. 13 ПБУ 2/2008, абз. 2 п. 5.4 Методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденных Постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6)

14.7.2. Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих общехозяйственных расходов в течение срока действия договора страхования.

(Основание: абз. 3 п. 19 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 97), Письмо Минфина России от 12.01.2012 № 07-02-06/5)

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

(Основание: п. п. 13, 16, 17, 18 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

14.7.3. Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих общехозяйственных расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

(Основание: п. п. 16, 17 ПБУ 10/99, п. п. 7, 10.2 ПБУ 9/99)

3. Изменение учетной политики в отчетном 2022 году

В связи с вступлением в силу федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018 внесены соответствующие изменения в учетную политику. Применен следующий порядок начала применения ФСБУ, содержащийся в переходных положениях стандартов:

- ✓ В бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства». (Основание: п.49 ФСБУ 6/2020).
- ✓ В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета признает на начало 2022 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на другие объекты учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются. При этом право пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекла заемные средства (средневзвешенная).

Результаты изменений показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2021г в связи с применением новых способов учета:

Наименование показателя	Код строки	Графа "На 31.12.2021", тыс. руб.		
		В Бухгалтерском балансе и Отчете финансовых результатах на 31 декабря 2021 г.	Расчет финансового результата по "Мере готовности"	В Бухгалтерском балансе на 31 декабря 2022 г.
Отложенные налоговые активы	1180	265 669	24 047	289 716
Запасы	1210	1 584 698	-120 237	1 464 461
Затраты на строительство	12101	1 584 189	-120 237	1 463 952
Дебиторская задолженность	1230	461 430	472 364	933 794
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 669	281 701	334 371
Отложенные налоговые обязательства	1420	167 072	94 473	261 545
Выручка	2110	1 583	472 364	473 947
Себестоимость продаж	2120	-1 110	-120 237	-121 347
Валовая прибыль (убыток)	2100	473	352 127	352 600
Прибыль (убыток) до налогообложения	2200	25 910	352 127	378 035
Налог на прибыль	2410	9 168	-70 425	-61 257
в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	9 168	-70 425	-61 257
Чистая прибыль	2400	35 078	281 701	316 778

4. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

4.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный период.

4.1.1. Основным видом деятельности организации является:

- ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- ОКВЭД 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

4.1.2. Выручка за 2022 год основному виду деятельности ОКВЭД 71.12.2 составила 1 420 627 тыс. рублей. (без учета НДС). Чистая прибыль за 2022 год составила 810 108 тыс. рублей. Убытки на протяжении 2-х и более лет отсутствуют.

Расшифровка прочих доходов в 2022 году в сумме 6 503 тысяч рублей в том числе:

Прочие доходы 2022г	Сумма, руб.
Доходы от сдачи в аренду	632 258,07
НДС, начисленный при выбытии активов	- 319 246,40

Неустойки/штрафы/пени за просрочку исполнения обязательств, иные нарушения условий договоров	282 556,70
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	336,47
Резервы по сомнительным долгам	5 907 496,08
Итого	6 503 400,92

Расшифровка прочих расходов в 2022 году: в сумме 31 714 тысяч рублей в том числе:

Прочие расходы 2022 год	Сумма, руб.
Банковская комиссия за валютный контроль	1 600,00
Банковские расходы по РКО	113 062,30
Госпошлина за государственную регистрацию (оплата сборов)	4 200,00
Налог на имущество	1 908 375,00
Неустойки/штрафы/пени за просрочку исполнения обязательств, иные нарушения условий договоров	567,00
Нотариальные расходы	100,00
Оценка рыночной стоимости акции/ ОС	300 000,00
Пени за несвоевременную оплату	165,00
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	6 318,29
Резервы по сомнительным долгам	5 671 096,08
Прочие доходы (расходы), не принимаемые в НУ	3 095 370,95
Спецодежда для сотрудников	93 380,00
Списание безнадежной дебиторской задолженности по ст 265 п 2	227 814,50
Процентные расходы ППА	20 291 625,89
Итого	31 713 675,01

4.1.3. Сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 2 360 520 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность на отчетную дату у организации отсутствует.

4.1.4. Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 202 764 тыс. рублей. Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

5. Социальные показатели

№ п/п	Показатель	За 2022г.
1	Среднесписочная численность работников	116

2	Затраты на оплату труда (тыс. рублей) за 2022 год	247 618
3	Сумма начисленных налогов и сборов с фонда оплаты труда (тыс. рублей)	41 284

Начисление заработной платы производится согласно штатному расписанию, трудовым договорам и действующему Положению о премировании и материальном стимулировании сотрудников.

Иных существенных выплат в пользу сотрудников произведено в 2022 году не было.

6. Сведения о собственном капитале Общества:

На последний день анализируемого периода (31.12.2022) собственный капитал организации равнялся 1 143 578 тыс. руб. За 2022 год собственный капитал организации увеличился на 809 197 тыс. руб.

Чистые активы организации на 31.12.2022 значительно превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

7. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской (финансовой) отчетности

7.1 Основные средства

Данные о наличии основных средств на конец отчетного периода представлены в таблице:

Группа основных средств	Диапазон сроков полезного использования	Сумма, тыс. руб.
Здания, строения, помещения	30 лет и более	2 671
Офисная техника и прочие ОС	5-10 лет	9 666
Земельные участки	бессрочно	3 619 861
Права пользования активами		257 997
Незавершенные капитальные вложения		311 986
Итого		4 202 181

Амортизация не начисляется по земельным участкам.

7.2 Запасы

По строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса отражаются данные о балансовой стоимости запасов - о незавершенном строительстве на начало и конец отчетного периода:

Номенклатурная группа	Данные на 31.12.2022г, тыс. руб.
Лаврушинский РНС2_Среднеэтажная жилая застройка (ЗУ 147)	253 087
Лаврушинский_Строительство МКД Москва, Б Толмачевский, вл. 5, (ЗУ 75)	3 361 290
Теплосеть Москва Б. Толмачевский вл 5 с тепловыми камерами и водовыпуском	83 776
Всего	3 698 153

Стоимость авансов, предварительной оплаты, уплаченной в связи с приобретением, созданием запасов по состоянию на 31.12.2021г составила 1 806 033 тыс. руб., на 31.12.2022г – 3 159 657 тыс. руб.

7.3 Дебиторская задолженность

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности приведены в табличной части пояснений в разделе «5. Дебиторская и кредиторская задолженность».

7.4 Кредиторская задолженность

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности приведены в табличной части пояснений в разделе «5. Дебиторская и кредиторская задолженность».

7.5 Кредиты и займы

Кредитор	Срок погашения	На 31.12.2022г		На 31.12.2021г	
		Основной долг	Сальдо по %	Основной долг	Сальдо по %
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	28.06.2025	9 760 421	796 375	6 612 384	216 755
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	19.08.2026	110 170	760	0	0
Смайнэкс Инвестиции ООО	31.12.2025	1 379 810	348 730	1 359 710	248 104
Смайнэкс Управление Активами ООО	31.12.2025	1 878 722	546 850	1 877 072	407 918
Итого		13 129 123	1 692 715	9 849 165	872 777

7.6 Оценочные обязательства

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов оценочных обязательств представлено в табличной части пояснений «7. Оценочные обязательства».

7.7 Капитал и резервы

Информация о капитале и резервах представлена в форме Отчет об изменениях капитала, который входит в состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. По состоянию на 31.12.2022г чистые активы общества имеют положительную величину и составляют 1 143 578 тыс. руб. Чистые активы по сравнению с 31.12.2021г увеличились на 809 197 тыс. руб.

7.8 Аренда (Арендатор)

На начало отчетного периода действовали два договора аренды, в течение отчетного периода заключены два договора аренды долгосрочных для размещения офиса, сформированы четыре права пользования активом. За отчетный период по арендным обязательствам начислено процентных расходов 20 292 тыс. руб. Для расчета приведенной стоимости будущих арендных платежей на 31.12.2021г использована средневзвешенная ставка 8,04%, по которой организация привлекает заемные средства. На дату заключения новых договоров аренды средневзвешенная ставка менялась и составила 01.04.2022 - 10,96%, 01.07.2022 – 7,42%.

8. Информация о связанных сторонах

Перечень лиц, входящих в одну группу лиц с ООО «Специализированный застройщик «Толмачевский» по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Раздел 1. Перечень юридических лиц

№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	ИНН	ОГРН	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Артмеханик	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 24, этаж 5, пом XVII	7705383732	1037707038456	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
2	ВИП-Центр	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 27, этаж 7, пом XIX	7705016370	1037739485970	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	Домостроительный комбинат №7	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А	7713536076	1047796695540	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
4	КОМБИНАТ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, 1-й Машиностроительный переулок, д. 5	6168000805	1026104357014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	Специализированный застройщик Ильинка 3/8	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, 5 этаж, помещение XVII, комната 23	7708352901	1197746385341	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	Магистрат	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 42, этаж 1, пом. XII	7703561700	1057748027842	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	МАТРИЦА	ООО	354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Парковая, д.2	2320090134	1022302940296	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	ПАТРИОТ-Сервис	АО	344049, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, улица Еременко, д. 93, кв. 1	6164293830	1096164006014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	Раушская	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703671118	1087746857098	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	РСЭ-М	ООО	119146, г. Москва, вн. тер.г. Муниципальный округ Хамовники, наб. Фрунзенская, д. 30, стр. 2	7704874544	5147746113323	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Специализированный застройщик АКТИВСтрой	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 7, пом XIX, комната 28	7708388993	1207700364684	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	Специализированный застройщик Альфа	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397268	1217700326634	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Специализированный застройщик Альфа-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 29	7708397395	1217700335049	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
14	Специализированный застройщик Бета	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397275	1217700326656	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
15	Специализированный застройщик Бета-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397405	1217700335050	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
16	Специализированный застройщик ВИП-Строй	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 7, пом. XIX, комната 29	7708380017	1207700200014	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
17	"ИНТЕКО"	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	7703010975	1027739188047	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
18	Специализированный застройщик Врубеля	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 27, пом XIX, 7 этаж	7708373027	1207700052120	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

19	Специализированный застройщик Гамма	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 25	7708397613	1217700354706	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
20	Специализированный застройщик Гамма-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397758	1217700367004	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Специализированный застройщик Дельта	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397606	1217700354695	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
22	Специализированный застройщик Дельта-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 4, ком. 22	7708397740	1217700366971	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Специализированный застройщик Ильинка	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, ком. 26	7708397250	1217700326612	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
24	Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 7, ком. 8	7708409763	1227700617451	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Специализированный застройщик ККПД-ИНВЕСТ	ООО	344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, офис 19А, 11 этаж	6168014188	107616800952	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Специализированный застройщик Левенцовка Парк	ООО	344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Социалистическая, д. 74, комната 3Б, 11 этаж	6168034064	1106194005301	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Специализированный застройщик Сергея Макаева	АО	107078, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 1, комната 29	7703216430	1027739381141	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	СТРОЙПОДРЯД	АО	127644, г. Москва, ул. Вагоноремонтная, д. 10А, строение 6, комната 2, этаж 2	7713718686	1107746944491	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	СТРОЙТЕХИНВЕСТ	АО	108820, г. Москва, ул. Тёплый стан, Строение 3, Владение 1Б	7724506193	1047796118336	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
30	Стройэкспо на Фрунзенской	ООО	119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30	7704873170	5147746016831	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	5032085888	1035006456627	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Территориальная дирекция "Рукавская"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, дом 28, комната 23, этаж 5, пом XVII	7703647676	1077761883210	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 12, пом XX, 8 этаж	7705609387	1047796531848	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Управляющая компания "ККПД"	ЗАО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28	7703713777	1107746019435	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Управляющая компания "ЭНЕРГОСФЕРА"	АО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28, комната 25, этаж 5, пом XVII	7713284164	1037739726760	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Южный региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства	АО	344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, улица Ворошиловский проспект, д. 12, комната 22Б, 4 этаж	6163095391	1086163005884	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	М-Холдинг	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715393476	1207700459691	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	М-Девелопмент	ООО	107078, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спаская, д. 28, этаж 2, ком. 6	9715394342	1207700491239	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

39	Специализированный застройщик Мневники-Девелопмент	ООО	123308, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Хорошево-Мневники, ул. Мневники, д. 1, стр. 11, этаж 2, ком. 2	7734415354	1187746742040	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Специализированный застройщик Элит-Строй	ООО	107078, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, д. 28, этаж 4, ком. 23	7708399755	1217700525129	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	ИНТЕКО ЦЕНТР	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 23, этаж 5, пом. XVII	7703344551	1027739754767	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
42	Минские Холмы	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28, комната 26, этаж 5	7708306609	5167746441946	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	ИнвестПроектХолдинг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 16	7709462872	1157746618633	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Смайнкс Инжиниринг	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1	9706005173	1207700089057	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
45	Смайнкс Управление Активами	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989	1157746675965	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
46	Смайнкс	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, помещение II, комната 9	7705764030	1067759729311	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
47	Суцевский Вал	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 27	7709481794	1167746053342	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Специализированный застройщик Академика Королева	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 26	9709035730	1187746782002	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Специализированный застройщик "Слободской"	ООО	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение I, комната 1	9717085011	1197746490897	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
50	Специализированный застройщик "Чистые пруды"	ООО	105120, Москва г, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, этаж 1, помещение I, комната 42	9709054651	1197746580415	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Специализированный застройщик "Второй"	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7(часть)	9706003031	1197746610082	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Брикстон	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 2, помещение I, комната 7 (часть)	7705535022	1137746210579	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	Смайнкс Констракши	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашёвская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 6/1/34	7709492531	1167746468801	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	Смайнкс Инвестиции	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 4, помещение I, комната 5	9715345313	1197746296880	Лицо принадлежит 100% уставного капитала Общества
55	КРИОН	АО	117546, г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 34	7726062296	1027739809107	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	Служба Комфорта Смайнкс	ООО	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройки 2, комната 2	9721070240	1187746864975	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Смайнкс Лэндмарк Менеджмент	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5, поещение I, комната 26	7709453532	1157746270439	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
58	Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	9724011275	1207700154364	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
59	Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	7724766868	1107746913845	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

60	Дедовский хлеб	ЗАО	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	5017000350	1025001823054	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
61	Коломенское поле	ООО	142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1	5017118338	1185053040380	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
62	Торговый дом "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, строение 10, этаж 2, помещение 201	9721071156	1187746912528	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
63	Служба Комфорта Парка Мира	ООО	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	9717091350	1207700149403	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
64	Джаз. Служба комфорта Смайнэкс	ООО	119017, г. Москва, набережная Кадашевская, дом 6/1/2, строение 1, эт/пом/ком 3/1/25	9706008343	1207700323038	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
65	Хлебозавод Балашихи	ООО	143912, Московская область, г. Балашиха, ул. Пригородная, д. 11Б, литер Н, этаж 2, комната 28	5017124518	1205000100392	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
66	Новослободская	ООО	127055, Москва г, Сущевская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	7707351768	1157746876264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
67	Форвард	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, этаж 3, комната 307-2 (часть)	9706005913	1207700164264	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
68	Фазотрон-Инвест	ООО	123557, Москва г, Электрический пер, дом № 1, строение 12, комната 19, этаж 2	7703430017	1177746674203	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
69	Специализированный застройщик "Обьденский"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. II, ком. 7	9706013618	1217700099869	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
70	Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс	ООО	109428, Россия, Москва г., муниципальный округ Рязанский вн.тер.г., Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, комната 38	9721120212	1217700095227	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
71	Чистые пруды девелопмент	ООО	105120, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн.г.тер.г., Наставнический пер., д. 17, стр. 1, помещение. I, ком. 42	9709073573	1217700368071	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
72	Базальт	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. II, ком. 7 (часть)	7705739315	1067746756989	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
73	Специализированный застройщик "Третий"	ООО	119017, Россия, Москва г., муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашевская наб., д. 6/1/2, стр. 1, помещ. I, ком. 5 (часть)	9706019881	1217700550099	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
74	Хлебный дом	ООО	196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А	7810356819	1157847198926	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
75	Коломенский Торговый Дом	ООО	142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2	5074075867	1225000065245	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество
76	Волжский Пекарь	ОАО	170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5	6900000501	1026900516653	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество

Раздел 2. Перечень физических лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц		
1	Тулупов Алексей Викторович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
2	Асаченков Алексей Александрович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
3	Полетика Андрей Константинович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
4	Черныш Иван Владимирович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
5	Тищенко Илья Алексеевич	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
6	Герасимов Валерий Николаевич	РФ	Лицо является единоличным исполнительным органом Общества.		
7	Шиллер Валерия Ильинична	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
8	Колганова Елена Владимировна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
9	Брызгалов Кирилл Александрович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
10	Кириченко Николай Павлович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
11	Демиралай Селим Оздин	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
12	Фролова Елена Александровна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
13	Каляева Екатерина Александровна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
14	Козлов Дмитрий Владимирович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
15	Беседин Сергей Викторович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
16	Тархова Надежда Владимировна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
17	Стасюк Андрей Анатольевич	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
18	Макаришин Евгений Иванович	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
19	Куркачева Маргарита Геннадьевна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
20	Яковлева Татьяна Борисовна	РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

21	Александров Максим Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
22	Карташов Владислав Михайлович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
23	Касымов Сабир Суатович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
24	Коржавин Александр Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
25	Кузнецов Дмитрий Владимирович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
26	Кустова Ольга Ивановна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
27	Патваканов Дмитрий Георгиевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
28	Рекубрацкий Игорь Генрихович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
29	Реутов Григорий Николаевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
30	Фролов Станислав Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
31	Штрацбург Сергей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
32	Юдин Сергей Вячеславович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
33	Яценко Дмитрий Геннадьевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
34	Ильин Максим Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
35	Ермаков Алексей Викторович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
36	Павлов Евгений Александрович		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
37	Самохин Олег Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
38	Самохин Роман Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
39	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		
40	Санина Светлана Сергеевна		РФ	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество		

Операции со связанными сторонами

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
-------	---------------------------------------	--	---

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Тип, цели, объем операций со связанными сторонами
1	ООО «Смайнэкс Инвестиции»	119017, ГОРОД МОСКВА, НАБЕРЕЖНАЯ КАДАШЁВСКАЯ, ДОМ 6/1/2, СТРОЕНИЕ 1, ЭТ/ПОМ/КОМ. 4/1/5	377 000 тыс. руб. – получено безвозмездно векселей от ООО «Смайнэкс Инвестиции» до 2022 года. 1 728 540 тыс. руб. – остаток задолженности по привлеченному договору займа с процентами
2	ООО «Смайнэкс Управление Активами»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	82 000 тыс. руб. – получено безвозмездно векселей от ООО «Смайнэкс Управление Активами» до 2022 года. 2 425 572 тыс. руб. - остаток задолженности по привлеченному договору займа с процентами на конец отчетного периода. 17 176 тыс. руб. - принято услуг за 2022г от ООО «Смайнэкс Управление Активами» Остаток задолженности на 31.12.2022 г. – 2 714 тыс. руб.
3	ООО «Смайнэкс Инжиниринг»	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 3, помещение I, комната 1	1 395 955 тыс. руб. – принято работ, услуг через технического заказчика ООО «Смайнэкс Инжиниринг» Остаток задолженности на 31.12.2022 г. – 2 722 тыс. руб.

9. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания отчетности не произошло событий, которые следует отразить в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98.

10. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

За 2022 год

(тыс. руб.)

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	-
Оплата труда, произведенная в отчетном периоде	16 243
Оплата труда за отчетный период, подлежащая выплате после отчетной даты	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	4 800

За 2021 год

(тыс. руб.)

Виды вознаграждений	Сумма
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	-
Оплата труда, произведенная в отчетном периоде	2089
Оплата труда за отчетный период, подлежащая выплате после отчетной даты	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	337

Долгосрочные вознаграждения персоналу в 2022 году не выплачивались.

11. Непрерывность деятельности.

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее

санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

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

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Генеральный директор

Герасимов В. А.

МП

24.03.2023г.

