

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эр-Би-Ай-Московский»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эр-Би-Ай-Московский» (ОГРН 1197847228985), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, отчета о целевом использовании средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эр-Би-Ай-Московский» 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 аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения.

Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до 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.

Блюденева Оксана Анатольевна
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 20203037550)



Ожегова Светлана Анатольевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 20203037572)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «СПБ-Консалт»,
ОГРН 1027810261676

Адрес: 196240, г Санкт-Петербург, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1,
помещение 545-Н. Член саморегулируемой организации аудиторов СРО ААС, ОРНЗ
11906110844

«16» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай - Московский"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7801674646		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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) 643,199004, Санкт-Петербург г., Малый В.О. пр-кт, 22, А, 1-Н, каб. 278, Р.М. 16, дом, литер, помещение				
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 "СПб-Консалт"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7826132814		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027810261676		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.2	Основные средства	1150	3 235	1 088	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
2.3	Финансовые вложения	1170	5 310	915 260	900 000
	Отложенные налоговые активы	1180	17	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
1.3	Прочие внеоборотные активы	1190	1 302 891	83 195	25 013
	Итого по разделу I	1100	1 311 453	999 543	925 013
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.4	Запасы	1210	102 169	203 527	7 143
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	29 407	9 847	564
2.5	Дебиторская задолженность	1230	1 506 905	53 703	20 171
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
1.16	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 087	8 997	2 764
	Прочие оборотные активы	1260	30	61	-
	Итого по разделу II	1200	1 640 598	276 135	30 642
	БАЛАНС	1600	2 952 051	1 275 678	955 655

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	(10 912)	37	37
	Итого по разделу III	1300	(10 902)	47	47
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
2.5	Заемные средства	1410	1 592 053	1 263 300	953 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
1.2	Прочие обязательства	1450	1 357 994	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 950 064	1 263 300	953 900
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
2.5	Кредиторская задолженность	1520	12 889	12 331	1 708
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 889	12 331	1 708
	БАЛАНС	1700	2 952 051	1 275 678	955 655



Руководитель

(подпись)

Флёров Дмитрий Юрьевич

(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

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

Организация	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай - Московский"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	7801674646		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	41.20		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(10 949)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 949)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 949)	-

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	(10 949)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель Московский Флёров Дмитрий Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

7

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
7801674646	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай - Московский"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	37	47
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
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	-	-	-	37	47
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 949)	(10 949)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 949)	(10 949)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(10 912)	(10 902)

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	47	-	-	47
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	47	-	-	47
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	37	-	-	37
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	37	-	-	37
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(10 902)	47	47



Руководитель Митрий Юрьевич Флёров (подпись) (расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай - Московский"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
7801674646		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	20	11
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	20	11
Платежи - всего	4120	(26 110)	(293 218)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 606)	(158 579)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 577)	(44 404)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(70 160)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(4 617)	-
прочие платежи	4129	(310)	(20 075)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(26 090)	(293 207)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	6 385	-
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	6 385	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(315 957)	(9 960)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(246 415)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 000)	(9 950)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(68 542)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(309 572)	(9 960)

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

Организация <u>ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай - Московский"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710003		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД 2	2022	12	31
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	7801674646		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	41.20		
		12300	16	
		384		

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



Руководитель _____
(подпись)

Флёров Дмитрий Юрьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭР-БИ-АЙ - МОСКОВСКИЙ»

Раздел I. Описательная часть

1. Данные об Обществе

Полное фирменное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Эр-Би-Ай - Московский»
Сокращенное фирменное наименование организации	ООО «Специализированный Застройщик «Эр-Би-Ай - Московский»
Юридический адрес	199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д.22, лит. А, пом.1-Н, каб.278, р.м.16
Данные о государственной регистрации	Дата государственной регистрации – 11.10.2019г., ОГРН: 1197847228985
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН и КПП	7801674646/ 780101001
Вид (ы) деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Отраслевая принадлежность ОКВЭД	41.20
Номера контактных телефонов	+7(812) 327-16-50
Численность работников Общества на отчетную дату	83 человек
Среднесписочная численность работников Общества на отчетную дату	2 человек

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2. Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества на 2022 год сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности

деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признавалась сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составила не менее 5 (пяти) процентов.

Стоимость основных средств организации погашается путем начисления износа (амортизации) по ним. Амортизация начисляется линейным методом по нормам постановления Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1. Активы, в отношении которых выполняются условия для отнесения их в состав основных средств и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

По временным (титulyным) зданиям и сооружениям, зачисленных в состав основных средств на баланс застройщика, срок амортизации определяется исходя из срока, оставшегося до конца строительства объекта или же исходя из срока полезного использования.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 "Запасы" отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019 "Запасы", без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организация в отношении стоимости запасов, предназначенных для управленческих нужд, признает расходами периода, в котором были понесены.

Запасы обесцениваются только если есть признаки. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение.

Руководствуясь исключительно требованием рациональности п.7.4 Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 106н "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" (вместе с "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)") в следствии того, что от способа отражения учета основных средств и арендных обязательств, в бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, не зависят экономические решения пользователей этой отчетности (информация несущественная) ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется.

Квартиры, оформленные в собственность для дальнейшей реализации, учитываются на счете 41 по стоимости, учитывающей фактически затраты на их приобретение. При реализации или ином выбытии оценка указанных квартир осуществляется по себестоимости единицы.

Выручка от реализации продукции (работ, услуг) для целей бухгалтерского учета и налогообложения определяется по мере отгрузки покупателям (заказчиками) и выставления им расчетных документов.

Выручка (финансовый результат) предприятия по деятельности, связанной с исполнением инвестиционных договоров на долевой основе в качестве Застройщика (генерального инвестора), при расчетах с инвесторами за сданный объект по договорной

стоимости - выручку (финансовый результат) формировать как разницу между договорной стоимостью и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию Застройщика (генерального инвестора).

Выручка определяется отдельно в отношении помещений, передаваемых каждому дольщику, инвестору, по мере передачи помещений инвесторам.

Затраты на рекламу включаются в состав себестоимости оказываемых Обществом услуг, реклама объектов строительства включаются в стоимость объектов строительства. Затраты по рекламе помещений, остающихся в собственности общества, относятся на расходы на продажу.

На выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год резерв не создается.

Критерием существенности для исправления ошибок в соответствии с требованиями ПБУ 22/10 устанавливается сумма более 5% от итога раздела баланса, группы статей доходов или расходов.

Проценты ты по заемным обязательствам и расходы по кредиту формируют затраты на строительство объектов, подлежащих передаче инвесторам.

В случае привлечения целевых кредитов на финансирование строительства конкретного объекта, проценты и расходы по такому кредиту включаются в состав затрат на строительство соответствующего объекта. В случае, если кредит не погашен после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, проценты и расходы по кредиту включаются в состав прочих расходов.

Все проценты и расходы по кредиту, начисленные в отчетном месяце, распределяются между затратами на строительство соответствующих объектов, в которых Общество выполняет функции Застройщика (генерального инвестора), поровну.

В бухгалтерском балансе проценты по заемным обязательствам отражаются по строке «Заемные средства» исходя из классификации заемных обязательств на долгосрочные и краткосрочные.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число налогового периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом: по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 12 месяцев - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности.

Бухгалтерская отчетность составляется и представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н «О формах бухгалтерской отчетности». Так как детализацию показателей по статьям отчетов организация определяет самостоятельно (п.3 приказа № 66н.), то в отчетности статьи представлены развернуто, независимо от уровня существенности.

На основании письма Минфина России от 27.01.2012г № 07-02-18/01 данные за период, предшествующий отчетному, сопоставляются с данными за отчетный период, и, при необходимости, подлежат корректировке.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Наличие и движение финансовых вложений отражено в Пояснениях к отчетности №3.

По строке баланса (1190) «Прочие внеоборотные активы» отражены капитальные вложения (1 302 891 тыс.руб), учитываемые на счете 08 (вложения в приобретение земельных участков, капитальные вложения в строительство, капитальные вложения в приобретение основных средств, вложение в приобретение нематериальных активов), в т.ч. осуществленные за счет средств дольщиков.

По строке (1210) «Запасы» (102 169 тыс руб) отражены материалы, затраты на основное производство. Затраты в незавершенном производстве формируются в соответствии с учетной политикой и учитываются на сч.20 «Основное производство». Наличие и движение отражено в пояснениях к отчетности №4.

Дебиторская задолженность в Балансе показано состояние расчетов с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками, с разными дебиторами и кредиторами, по налогам и сборам, по соцобеспечению, с персоналом по прочим операциям. Информация по дебиторской задолженности представлена в пояснении к балансу №5 (п.5.1). По строке баланса (1230) отражена дебиторская задолженность (1 506 905 тыс руб) .

В составе краткосрочных финансовых вложений (строка 1240) отражены вложения по депозитным счетам по сроку погашения меньше года и приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг (0 тыс руб).

Финансирование деятельности общества в части реализации проектов строительства ведется за счет привлечения заемных и кредитных средств, а так же средств дольщиков.

Взносы дольщиков по договорам долевого участия на строительство объектов учитываются на счете бухгалтерского учета 86 «Целевое финансирование» и отражаются в разделе IV баланса по строке (1450) «Прочие обязательства» (1 357 994 тыс.руб.) и в разделе V баланса по строке (1550) «Прочие обязательства» (0 тыс.руб.).

В пояснениях к бухгалтерскому балансу Информация по кредиторской задолженности (12 889 тыс руб) представлена в пояснении к балансу №5 (п.5.3) в разрезе долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности с подробной разбивкой.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах и денежных эквивалентах, и является пояснением к бухгалтерскому балансу. В соответствии с ПБУ № 23/2011 в Отчете о движении денежных средств раскрывается информация о денежных потоках организации, а также об остатках денежных средств на начало и конец отчетного периода. Особенностью отчета является отражение движение денежных средств по договорам инвестирования (договора долевого участия) при формировании денежного потока по инвестиционной деятельности. Также в денежном потоке по инвестиционной деятельности учтены и средства, направленные на оплату работ, услуг поставщиков и подрядчиков, связанных со строительством объектов.

Чистая прибыль организации распределяется и используется согласно решения акционеров организации.

За счет прибыли и других источников фонды накопления и потребления не создаются.

3. Методы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета за отчетный период осуществлялось руководителем.
Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, а также подготовки отчетности Обществом используются система программного обеспечения «1С «Бухгалтерия».

4. Структура управления Общества

С 12.08.2021 функции единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» ИНН 7801293231.

Высший орган управления - общее собрание участников.

5. Информация о связанных сторонах

Бенефициар - Тиктинский Эдуард Саульевич.
Информация о связанных сторонах представлена в виде следующей таблицы:

	Наименование	ИНН	ОГРН/ОГРНИП
1	ООО "Специализированный застройщик "Сакристия"	7801203661	1147847553314
2	ООО "СГС"	7811041258	1027806065143
3	ООО "КОМФОРТКЛАСС"	7801645412	1147847433502
4	ООО "Карелия Девелопмент"	7842349677	1079847031659
5	ООО "КУРДОНЕР"	7801316344	1167847335622
6	ООО "КУРОРТНЫЙ"	7801203527	1147847551895
7	ООО "Специализированный застройщик "Ламбри"	7801308696	1167847212170
8	ООО "Специализированный застройщик "Люкарна"	7801648974	1187847239150
9	ООО "НВ"	7839015610	1047836020044
10	ООО "НИС.ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"	7825129086	1027809215390
11	ООО "Новгородская"	7842334857	506784700027
12	ООО "ОтделМастер"	7842359481	1077847414325
13	ООО "Петербург Девелопмент"	7801282166	1157847199993
14	ООО "Девелопмент Системс"	7801655121	1187847342231
15	ООО "СЗ Денген"	7841346401	5067847466880
16	ООО "Специализированный застройщик "Ремесленная 7"	7801694360	1217800014960
17	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОКАЙЛЬ"	7801354029	1187847112837
18	ЗАО "Северный город"	7825005179	1027809215610
19	ООО "ЭР-БИ-АЙ ПМ СЕРВИС"	7801669075	1197847150819
20	ООО "Таир-Консалт"	7811435252	1097847120360
21	ООО "ХОЛДИНГ ЭР-БИ-АЙ"	7801293231	1157847375311
22	ООО "Холдинговая компания Динар"	7801313223	1167847291347
23	ООО "Четыре горизонта"	7806567158	1197847231515

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022 года
и отчету о финансовых результатах за период январь — декабрь 2022 года
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭР-БИ-АЙ - Московский» ИНН 7801674646

24	ООО "Специализированный застройщик "Эмпора"	7801343059	1177847416812
25	ООО "Эперон"	7801308671	1167847211840
26	ООО «ЭРБИАЙ УСЛУГИ»	7801701353	1217800105511
27	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-1"	7801696745	1217800044505
28	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-2"	7801696696	1217800044032
29	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-3"	7801696777	1217800044857
30	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-4"	7801696791	1217800044879
31	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-5"	7801704682	1217800152393
32	ООО "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-6"	7801704668	1217800152283
33	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Восток"	7801674639	1197847228974
34	ООО "АРТСТУДИО МОСКОВСКИЙ"	7814769038	1197847231493
35	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Север"	7801670521	1197847172333
36	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Центр"	7801674621	1197847228963
37	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Чугунная"	7801692846	1207800177265
38	ООО "Специализированный застройщик "Эр-Би-Ай-Юг"	7801692892	1217800000109
39	ООО "Эр-Би-Ай ОК"	7801651631	1187847276594

Операции со связанными сторонами представлены в следующей таблице.

Перечень контрагентов (связанных лиц)	Виды операций	Объем операций каждого вида		Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.2022 г. операциям, тыс. руб.	Поступления денежных средств, тыс. руб.	Выплаты денежных средств, тыс. руб.
		тыс. руб.	% к итогу по каждому виду операций			
ООО «ДевелопментСист емс»	Оказание услуг	10876,6	7,57%	0	0	10876,6
ООО «Холдинг Эр-Би-Ай»	Оказание услуг	4960,5	3,45 %	1226,2	0	3734,3
	Аренда	6382,8	4,44%	337,5	0	7947,9
	Услуги управления	16,8	0,01%	4	0	16,8
	займы	217200	100,0%	715500	217200	0
ООО «КомфортКласс»	Оказание услуг	1942,6	1,35%	194,1	0	1942,6
ООО "Таир-Консалт"	Займы выданные	5310	100%	5310	0	0

Вознаграждение основного управленческого персонала составило 12,2 тыс. руб. за 2021 год и 4114,0 тыс. руб. за 2022 год.

Указанные суммы включают в себя налог на доходы физических лиц. Вознаграждение основного управленческого персонала оговорено условиями трудовых контрактов.

В соответствии с законодательством Общество перечислило страховые взносы во внебюджетные фонды, исчисленные исходя из величины выплат и иных вознаграждений за основной управленческий персонал в сумме 2,2 тыс. руб. за 2021 год и 756,1 тыс. руб. за 2022 год.

6. Уставный капитал и акции

Акционерами (Участниками) Общества является:

ООО «Холдинг ЭР-БИ-АЙ» ИНН 7801293231 ОГРН 1157847375311, владеющий 90% доли уставного капитала и

ООО «Четыре горизонта» ИНН 7806567158 ОГРН 1197847231515, владеющий 10% доли уставного капитала.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций (долей) Общества, приобретенных акционерами (участниками), и составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

7. Совместная деятельность Общества

В 2022 году Общество не вело совместную деятельность.

8. Операции, выраженные в иностранной валюте.

Операции, выраженные в иностранной валюте, не осуществлялись.

9. Описание основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий в соответствии с 214-ФЗ.

В 2022 году Общество реализует проекта (подготовительные работы ПОС и проектирование) жилого комплекса со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой по адресу: СПб, ул. Миргородская, д.1 лит.А

Выручки от основной и неосновной деятельности в 2022 год у Общества не было.

10. Рынки сбыта продукции (работ, услуг)

Рынком сбыта продукции (работ, услуг) является Российская Федерация.

11. Раскрытие информации о рисках

Страновые и региональные риски

Основное влияние на деятельность Общества оказывает экономическая и политическая ситуация в России.

Факторы, которые могут отрицательно сказаться на оказании услуг Обществом:

- негативные изменения в экономике России,
- военные конфликты в регионах расположения потребителей, террористические акты,
- стихийные бедствия.

В случае резких отрицательных изменений в стране и регионе ведения деятельности, которые приведут к ухудшению инвестиционного климата, Общество планирует добиваться положительной рентабельности бизнеса за счет сокращения текущих операционных издержек. При возникновении существенной политической нестабильности в России в целом или в регионе ведения деятельности, Общество предполагает принять меры по антикризисному

управлению с целью максимального снижения негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на деятельность Общества.

Финансовые риски

Отрицательное влияние на деятельность Общества могут оказать:

- изменения денежно-кредитной политики в стране,
- рост процентных ставок по привлекаемым средствам,
- значительные темпы инфляции.

Для поддержания непрерывного развития, Общество привлекает финансовые средства на финансовых рынках. Таким образом, деятельность Общества подвержена риску изменения процентных ставок. Резкий рост процентных ставок может привести к росту стоимости обслуживания долга Общества. Это может негативно сказаться на текущих финансовых результатах Общества, ухудшая показатели прибыли до налогообложения и чистой прибыли. Происходящая глобализация рынка капитала повысила зависимость процентных ставок в России от ситуации на международных рынках капитала.

Правовые риски

Изменений законодательства или судебной практики, создающих для Общества правовые риски, за отчетный период не происходило.

Информация о влиянии коронавируса на деятельность организации.

Вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) в 2022 году не оказала негативного влияния на финансово-хозяйственную деятельность организации и на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

Информация о влиянии последствий решения о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР и частичной мобилизации в Российской Федерации, а так же подписание договоров о присоединении регионов: Донецкая и Луганская народные республики, а также Запорожская и Херсонская области к России на деятельность организации

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и

результаты деятельности Общества.

На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

12. Основные средства

На балансе у Общества имеются два Макет многоквартирного жилого дома по адресу: СПб, Миргородская ул., д.1лит.А.

В 2022г проводились работы по модернизации этих макетов, в результате чего получили два интерактивных макета.

В пояснениях к бухгалтерскому балансу №2 (т.2.1) отражены основные средства предприятия с разбивкой по основным группам учета (ПБУ 6/01).

Срок полезного использования объекта основных средств определяется организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Определение срока полезного использования объекта основных средств, включая объекты основных средств, ранее использованные у другой организации, производится комиссией исходя из:

ожидаемого срока использования в организации этого объекта
нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта

Способ начисления амортизации по всем группам объектов основных средств - линейный;

Инвентаризации ОС проводится один раз в три года.

13. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов Общества представлено в табл.1.1. В таблице 1.5 отражены незаконченные операции по приобретению НМА в размере 54 тыс.руб. (ТЗ МИРЪ).

14. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

В отчетном периоде Общество не осуществляло расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

15. Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях Общества приведена в табл.3.1.

В 2022 году Общество перестало являться Учредителем АО «БЦ Миргородский» в связи с его ликвидацией.

Общество владеет долей уставного капитала ООО "Таир-Консалт" в размере 100%, покупная стоимость которой составляет 5 310 тыс.руб.

16. Кредиты и займы

Сроки погашения основных видов долговых обязательств (п. 17 ПБУ 15/08)

Вид долгового обязательства	До 1 мес	1-3 месяца	3 мес – 1 год	1 год – 5 лет	Свыше 5 лет
Займы				715 500	

Кредиты				876 552	
Итого, тыс.руб.				1 592 052	

17. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2022:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Сумма, тыс. руб.
Денежные средства, всего	2 087
в том числе:	
Наличные денежные средства	---
Средства на счетах в рублях	2 087
Денежные эквиваленты, всего	---
Денежные средства и денежные эквиваленты, итого, тыс. руб.	2 087

18. Материально-производственные запасы

Общество применяет метод количественно-суммового учета производственных запасов. Запасы, как приобретенные (полученные) от других организаций, так и изготовленные силами организации, принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

На конец отчетного периода признаков обесценения запасов не было.

В отчетном периоде Общество приобрело ККМ.

В ходе годовой инвентаризации излишки и недостачи не обнаружены.

Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не создавались.

Запасы, отраженные в строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса, составляют 102 169 тыс. руб.

Балансовая стоимость запасов на начало и конец отчетного периода:

Вид запаса	На 01.01.2022 (тыс руб)	На 31.12.22 (тыс руб)
ККМ	0	10
Сч.20.33 незавершенное производство	203 527	102 159
Итого	203 527	102 169

На конец отчетного периода признаков обесценения запасов не было, запасы отражены по фактической себестоимости.

Ранее резервы под обесценение не создавались;

Ограничений имущественных прав в отношении запасов и запасов, находящихся в залоге нет;

Способы расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом не менялись;

Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.22 нет.

19. Расчеты с дебиторами и кредиторами

Анализ дебиторской задолженности (ДЗ)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. Списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и решения руководителя в письменном виде.

Расшифровка, движение дебиторской и кредиторской задолженности представлены в таблице 5 Пояснений. На отчетную дату дебиторская задолженность составила 1 506 905 тыс.руб.

Анализ кредиторской задолженности (КЗ):

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

На отчетную дату кредиторская задолженность составила 12 889 тыс.руб.

20. Расходы

Затраты, связанные с инвестированием в будущий объект строительства, в бухгалтерском учете отражались на счете 08 (Вложение во внеоборотные активы). Вложения во внеоборотные активы на 31.12.2022г составили 1 302 891 тыс. руб.; на 31.12.2021 составили 83 195 тыс. руб. (Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»).

Имевшие место расходы в течение 2022 года, такие как заработная плата, страховые взносы в ПФ, страховые взносы на ОМС, отчисления в ФСС, аренда офиса, услуги банка, нотариальные услуги, услуги электронного документооборота, услуги агентств недвижимости, регистрация ДДУ, страхование ДДУ отражены как незавершенное производство на сч. 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» и составили 203 527 тыс. руб. на 31.12.2021, 102 159 тыс. руб. на 31.12.2022г.

Энергетические ресурсы (атомная энергия, тепловая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в отчетном периоде Обществом не потреблялись.

Расходы, связанные с производством и реализацией (строка 2120) в 2022г. составили 0 тыс. руб., в 2021г. составили 0 тыс. руб..

Прочие расходы (строка 2350) в 2022г. составили 10 949 тыс. руб., в 2021 году составили 0 тыс. руб.

21. Прочие доходы и расходы (отчет о прибылях и убытках за 2022 г.)

Прочих доходов в 2022 году Общество не осуществляло.

Наименование прочего расхода	Сумма (тыс.рублей)
Прочие расходы	
Займ не погашенный БЦ Миргородский АО при ликвидации	(10 949)

22. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Обеспечение обязательств и платежей, а также залогов в отчетном периоде Общество не получало.

23. Обеспечение обязательств и платежей выданных

В 2022г. Общество выдало следующие обязательства:

Наименование обязательства	Сумма (тыс. руб.)
Поручительство	600 000
Ипотека	830 004

24. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

25. Оценочные и условные обязательства/активы полученные и выданные

Оценочные обязательства полученные и выданные отсутствуют.

Условные обязательства выданные отсутствуют.

Условные активы – эскроу счет (средства дольщиков) в сумме 652 527 тыс.руб.

На основании п.6 ПБУ 1/2008 в целях недопущения создания скрытых резервов и мнимых активов общество не создает резерв отпусков.

26. Налог на прибыль

Налог на прибыль в 2022 г. не начислялся.

Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль осуществлялся с применением ПБУ 18/02.

В 2022г. при списании займа выданного учредителем -Обществом при ликвидации БЦ Миргородский АО признан постоянный расход в сумме 2 189,9тыс.руб.

27. Прочие суммы, оказывающие влияние на чистую прибыль

Прочих суммы, оказывающих влияние на чистую прибыль нет.

28. Решения по распределению прибыли

Решения о распределении прибыли в 2022г. Собственниками не принимались.

29. Бухгалтерская отчетность

Дополнительных сведений нет.

30. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты нет.

31. Информация по прекращаемой деятельности

Информации о прекращении деятельности нет.

32. Информация о реорганизации

В отчетном периоде учредителями Общества решение о реорганизации не принималось.

33. Государственная помощь.

Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2022г
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2022г. Раздел 2 (табличная часть)**

ООО "Специализированный застройщик "Эр-Бил-Ай-Московский"

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

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	54	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	54	-	54
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2022г.	54	-	-	54
	5191	за 2021г.	-	54	-	54
в том числе:						
Товарный знак "МИРЬ"						

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 088	-	2 900	-	-	(753)	-	-	-	3 988	(753)
	5210	за 2021г.	-	-	1 088	-	-	-	-	-	-	1 088	-
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	1 088	-	2 900	-	-	(753)	-	-	-	3 988	(753)
	5211	за 2021г.	-	-	1 088	-	-	-	-	-	-	1 088	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	2 900	-	(2 900)	-
	5250	за 2021г.	-	1 088	-	(1 088)	-
в том числе:							
Макет многоквартирного жилого дома по адресу: С/Пб, Миргородская ул., д.1лит.А	5241	за 2022г.	-	2 900	-	(2 900)	-
	5251	за 2021г.	-	1 088	-	(1 088)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	2 900	-
в том числе:			
Макет многоквартирного жилого дома по адресу: С/Пб, Миргородская ул., д.1лит.А (1)	5261	1 450	-
Макет многоквартирного жилого дома по адресу: С/Пб, Миргородская ул., д.1лит.А (2)	5262	1 450	-
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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию (залог и др.)	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	915 260	-	1 000	(910 950)	-	-	-	-	5 310	-
	5311	за 2021г.	900 000	-	15 260	-	-	-	-	-	915 260	-
в том числе:												
акции компании	5302	за 2022г.	900 000	-	-	(900 000)	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	900 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Доля в УК	5303	за 2022г.	5 310	-	-	-	-	-	-	-	900 000	-
	5313	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	5 310	-
выдан займ	5304	за 2022г.	9 950	-	5 310	-	-	-	-	-	5 310	-
	5314	за 2021г.	-	-	1 000	(10 950)	-	-	-	-	5 310	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	9 950	-	-	-	-	-	9 950	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	915 260	-	1 000	(910 950)	-	-	-	-	5 310	-
	5310	за 2021г.	900 000	-	15 260	-	-	-	-	-	915 260	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														выбыло	выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	203 527	-	203 527	-	-	-	-	-	-	-	102 169	-	102 169
	5420	за 2021г.	7 143	-	7 143	-	196 383	-	-	-	-	X	203 527	-	203 527
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	203 527	-	203 527	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	7 143	-	7 143	-	196 384	-	-	-	-	-	102 159	-	102 159
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203 527	-	203 527
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 263 300	1 093 753	-	-	(765 000)	-	-	1 592 053
в том числе:	5571	за 2021г.	953 900	309 400	-	-	-	-	-	1 263 300
кредиты										
займы	5552	за 2022г.	765 000	876 553	-	(765 000)	-	-	-	876 553
	5572	за 2021г.	765 000	-	-	-	-	-	-	765 000
прочая	5553	за 2022г.	498 300	217 200	-	-	-	-	-	715 500
	5573	за 2021г.	188 900	309 400	-	-	-	-	-	498 300
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	12 331	6 221	68 542	(74 205)	-	X	X	12 889
в том числе:	5580	за 2021г.	1 708	10 623	70 160	(70 160)	-	-	-	12 331
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	12 331	5 254	-	(5 663)	-	-	-	11 922
	5581	за 2021г.	1 708	10 623	-	-	-	-	-	12 331
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	967	-	-	-	-	-	967
кредиты	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5564	за 2022г.	-	-	68 542	(68 542)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	70 160	(70 160)	-	-	-	-
прочая	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	1 275 631	1 099 974	68 542	(839 205)	-	X	X	1 604 942
	5570	за 2021г.	955 608	320 023	70 160	(70 160)	-	X	X	1 275 631

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	128 277
Расходы на оплату труда	5620	4 114	55 212
Отчисления на социальные нужды	5630	756	12 895
Амортизация	5640	365	-
Прочие затраты	5650	(106 603)	-
Итого по элементам	5660	(101 368)	196 384
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(196 384)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	101 368	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

7. Оценочные обязательства

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

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	1 430 004	-	-
Ипотека				
Поручительство	5811	830 004	-	-
	5812	600 000	-	-

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	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2022г.	5910	-	-
за 2021г.	5920	-	-
за 2022г.	5911	-	-
за 2021г.	5921	-	-
		На начало года	На конец года
		Получено за год	Возвращено за год
		-	-
		-	-
		-	-
		-	-



Руководитель (подпись) Олёров Дмитрий Юрьевич
 (расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.