

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудиторское заключение адресовано акционерам Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Береговое»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Береговое» (ОГРН 1095405018312, 630083, г. Новосибирск, ул. Водопроводная, д. 1а, офис 212), состоящей из:

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

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

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

год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Береговое» по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее

основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Директор
ООО АФ «Галакт-Инфо»
 Аттестат аудитора № К 018120
 выдан МФ РФ 05.08.2004 на
 неограниченный срок,
 ОРНЗ 21706017243

Г.Ю.Апушкина

Руководитель проверки
 Аттестат аудитора № К028654,
 выдан МФ РФ 07.07.2008г. на
 неограниченный срок,
 ОРНЗ 22006100452

О.В.Коротких

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

«14» апреля 2023 года



Приложение: бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Береговое» за 2022 год в составе:

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

Всего сброшюровано 46 листов, в том числе:
 Аудиторского заключения 4 листа,
 Бухгалтерской отчетности 42 листов.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	0710001
Форма по ОКУД	0710001			
по ОКПО	62878836			
ИНН	5405397515			
по ОКВЭД 2	71.12.2			
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16		
по ОКЕИ	384			

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЕГОВОЕ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) **630083, Новосибирская обл, Новосибирск г, Водопроводная ул, д. № 1А, оф. 212**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО Аудиторская фирма "Галакт-Инфо"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	5405305063
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ ОГРНИП	1055405212433

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	210 461	208 842	177 073
	в том числе:				
	Внеоборотные активы (проекты)	1151	33 149	26 127	4 221
	Основные средства	1152	31 637	35 348	524
	Земельные участки	1153	136 166	136 166	172 328
	Право пользования Активом (аренда ЗУ)	1154	9 509	11 201	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	461	461	461
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	210 922	209 303	177 534
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 282 116	379 460	175 023
	в том числе:				
	Незавершенное произ-во ЖД Марсель2.		1 269 804	376 425	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	221 228	44 717	25 198
	Дебиторская задолженность	1230	584 902	135 134	21 177
	в том числе:				
	Условный Доход по ДДУ		290 499	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 519	2 012	151 110
	Прочие оборотные активы	1260	82	50	97
	Итого по разделу II	1200	2 096 847	561 373	372 605
	БАЛАНС	1600	2 307 769	770 676	550 139

Изменения	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	195	195	120
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20 259	20 259	9 900
	Резервный капитал	1360	6	6	6
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	456 348	533 666	531 404
	Итого по разделу III	1300	476 808	554 126	541 430
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 807 751	191 471	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	572	780	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 269	11 201	-
	Итого по разделу IV	1400	1 815 593	203 452	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	14 213	12 307	8 025
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 155	792	684
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 368	13 099	8 709
	БАЛАНС	1700	2 307 769	770 676	550 139



**Михайлов Сергей
Николаевич**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	31	12	2022
Организация	"БЕРЕГОВОЕ"	по ОКПО	62878836		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5405397515		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПОФ / ОКФС	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	384		
Непубличные акционерные общества / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	304 876	8 609
	Себестоимость продаж	2120	(207 263)	(3 947)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	97 613	4 662
	Коммерческие расходы	2210	(22 550)	(496)
	Управленческие расходы	2220	(24882)	(17 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 181	(13 780)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42	1 781
	Проценты к уплате	2330	(120294)	(3 192)
	Прочие доходы	2340	2	2 500
	Прочие расходы	2350	(6684)	(6 231)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(76753)	(18 922)
	Налог на прибыль	2410	(541)	(426)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(541)	(426)
	отложенный налог на прибыль	2412	0	-
	Прочее	2460	(24)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(77318)	(19 348)

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	(77318)	(19 348)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(397)	(99)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Михайлов Сергей
Николаевич**
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
62878836	
5405397515	
71.12.2	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	120		9 900	6	531 404	541 430
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	75		10 359		21 610	32 044
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		
реорганизация юридического лица	3216			10 359		21 610	32 044
Уменьшение капитала - всего:	3220					(19 348)	(19 348)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(19 348)	(19 348)
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				X		
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	195	-	20 259	6	533 666	554 126
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(77 318)	(77 318)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(77 318)	(77 318)
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	195	-	20 259	6	456 348	476 808

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	541 430	(19 348)	32 044	554 126
корректировка в связи с:	3410	-	(780)	-	(780)
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	541 430	(20 128)	32 044	553 346
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	531 404	(19 348)	21 610	533 666
корректировка в связи с:	3411	-	(780)	-	(780)
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	531 404	(20 128)	21 610	532 886
после корректировок					
по другим статьям капитала	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3422	-	-	-	-
изменением учетной политики	3502	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	476 808	554 126	541 430



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

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

Организация Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕРЕГОВОЕ"	Идентификационный номер налогоплательщика Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика	Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика	Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	Дата (число, месяц, год) по ОКПО ИНН по ОКВЭД 2 по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ	Коды		
					0710005		
					31	12	2022
					62878836		
					5405397515		
					71.12.2		
12267	16						
384							

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	15 755	10 529
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	15 642	10 424
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	113	105
Платежи - всего	4120	(1 513 456)	(24 639)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 492 704)	(7 039)
в связи с оплатой труда работников	4122	(17 185)	(11 619)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 681)
Налог на имущество, землю	4125	(3 271)	-
прочие платежи	4129	(296)	(4 300)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 497 701)	(14 110)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	2 041
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	-	2 041
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(299 180)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(293 493)
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	-	(5 687)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(297 139)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 577 231	191 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 577 231	191 200
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(73 023)	(29 049)
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	(73 023)	(29 049)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 504 208	162 151
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	6 507	(149 098)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 012	151 110
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 519	2 012
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
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			Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	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					
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	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:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель
Михайлов Сергей
Николаевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	233 132	(50 417)	299	-	(5 701)	-	233 431	(56 118)
	5210	за 2021г.	182 689	(9 837)	26 047	-	(40 581)	-	233 132	(50 417)
в том числе:										
	Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	5 713	(5 301)	-	-	(135)	-	5 713
	5211	за 2021г.	830	(830)	-	-	(4 471)	-	5 713	(5 301)
Земельные участки	5202	за 2022г.	136 166	-	-	-	-	-	136 166	-
	5212	за 2021г.	121 320	-	14 846	-	-	-	136 166	-
Здания	5203	за 2022г.	79 195	(44 319)	-	-	(3 529)	-	79 195	(47 848)
	5213	за 2021г.	8 675	(8 309)	-	-	(36 010)	-	79 195	(44 319)
Сооружения	5204	за 2022г.	144	(144)	-	-	-	-	144	(144)
	5214	за 2021г.	144	(144)	-	-	-	-	144	(144)
Офисное оборудование	5205	за 2022г.	672	(613)	-	-	(47)	-	672	(660)
	5215	за 2021г.	672	(513)	-	-	(100)	-	672	(613)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2022г.	41	(41)	-	-	-	-	41	(41)
	5216	за 2021г.	41	(41)	-	-	-	-	41	(41)
Право пользования Активом (аренда 3У)	5207	за 2022г.	11 201	-	299	-	(1 990)	-	11 499	(1 990)
	5217	за 2021г.	-	-	11 201	-	-	-	11 201	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	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.	26 127	1 264 939	(1 257 917)	-	33 149
	5250	за 2021г.	4 221	200 528	(163 775)	(14 846)	26 127
в том числе:							
Проект АБК	5241	за 2022г.	-	7 022	-	-	7 022
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Новые проекты	5242	за 2022г.	166	-	-	-	166
	5252	за 2021г.	166	-	-	-	166
Внутриплощадочные сети канализации и водоснабжения	5243	за 2022г.	60	-	-	-	60
	5253	за 2021г.	-	60	-	-	60
Марсель 2 Автостоянка с объектами д/продажи товаров и управленческой деят-ти	5244	за 2022г.	18 945	-	-	-	18 945
	5254	за 2021г.	599	18 346	-	-	18 945
Речкуновка	5245	за 2022г.	3 456	-	-	-	3 456
	5255	за 2021г.	3 456	-	-	-	3 456
Жилой дом пер. Бердский,22	5246	за 2022г.	3 500	-	-	-	3 500
	5256	за 2021г.	-	3 500	-	-	3 500
Жилой дом 2-я Обская, дом 142 (47,9м2)	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	-	200	-	-	-
Жилой дом 2-я Обская, дом 142 (16,3 м2)	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2021г.	-	250	-	-	-
Земельный участок 661 кв.м. Новосибирск, 2-я Обская 54:35:000000:10103 (д 142)	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2021г.	-	(2 000)	-	(2 000)	-
Земельный участок 9012 кв.м. Новосибирск, 2-я Обская 54:35:074250:3276		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	(4 846)	-	(4 846)	-
Земельный участок 1059 кв.м. Новосибирск, пер. Бердский д. 22		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	(8 000)	-	(8 000)	-

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	-	-
в том числе:			
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	87 947	87 947	87 947
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	73 846	73 846	59 000
	5288	-	-	-



Руководитель
Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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)		начисления процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Михайлов Сергей
Николаевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2023 г.

dd

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			Выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400 5420	за 2022г. за 2021г.	379 461 175 023	- -	379 461 175 023	1 147 321 151 443	(244 666) (6 851)	- -	X X	1 282 116 379 461	- -	1 282 116 379 461	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022г. за 2021г.	36 22	- -	36 22	2 592 2 422	(2 594) (2 408)	- -	- -	34 36	- -	34 36	
Готовая продукция	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	24 537	(12 258)	- -	- -	12 279	- -	12 279	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2022г. за 2021г.	379 425 234 847	- -	379 425 234 847	1 097 642 148 525	(207 263) (3 947)	- -	- -	1 269 804 379 425	- -	1 269 804 379 425	
Прочие запасы и затраты	5406 5407 5427	за 2022г. за 2021г.	- - -	- - -	- - -	22 550 496	(22 550) (496)	- -	- -	- -	- -	- -	- -

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	-	-	-



**Михайлов Сергей
Николаевич**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

42

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	135 134	-	519 326	-	(68 944)	-	(616)	-	-	-	-	-	-	584 902	-
	5530	за 2021г.	21 177	-	120 412	-	(6 949)	-	-	-	-	-	-	-	-	135 134	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	620	-	290 609	-	(158)	-	(450)	-	-	-	-	-	-	290 621	-
	5531	за 2021г.	450	-	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620	-
Прочая	5512	за 2022г.	131 926	-	228 714	-	(68 216)	-	(166)	-	-	-	-	-	-	292 258	-
	5532	за 2021г.	19 145	-	118 912	-	(6 132)	-	-	-	-	-	-	-	-	131 926	-
Итого	5513	за 2022г.	2 589	-	2	-	(571)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 023	-
	5533	за 2021г.	1 581	-	1 330	-	(817)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 589	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	135 134	-	519 326	-	(68 944)	-	(616)	-	-	-	-	-	-	584 902	-
	5520	за 2021г.	21 177	-	120 412	-	(6 949)	-	-	-	-	-	-	-	-	135 134	-

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	поступление				выбыло				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		погашение		списание на финансовый результат					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	191 471	1 897 793	112 072	(393 585)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 807 751
	5571	за 2021г.	-	217 499	8 707	(34 736)	-	-	-	-	-	-	-	-	191 471
в том числе:															
кредиты	5552	за 2022г.	-	736 586	3 560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	740 146
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	191 471	1 161 207	108 512	(393 585)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 067 605
	5573	за 2021г.	-	217 499	8 707	(34 736)	-	-	-	-	-	-	-	-	191 471
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	12 307	12 169	14	(10 510)	-	-	-	-	-	-	-	-	14 213
	5580	за 2021г.	8 025	36 635	5 596	(38 445)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 307
в том числе:															
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	10 242	8 561	-	(9 393)	-	-	-	-	-	-	-	-	9 410
	5581	за 2021г.	5 753	9 771	-	(5 282)	-	-	-	-	-	-	-	-	10 242
авансы полученные	5562	за 2022г.	7	872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	872
	5582	за 2021г.	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 736	40	14	(789)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 003
	5583	за 2021г.	2 036	46	29	(870)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 736
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 560
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	329	-	-	(329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	229	2 863	-	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 024
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	203 778	1 909 962	112 086	(404 095)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 821 964
	5570	за 2021г.	8 025	254 134	14 303	(73 181)	-	-	-	-	-	-	-	-	203 778

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	-	-	-



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2023 г.

72

в. Затраты на производство (расходы на продажу)

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 063	615
Расходы на оплату труда	5620	13 935	9 890
Отчисления на социальные нужды	5630	2 574	1 832
Амортизация	5640	3 711	3 060
Прочие затраты	5650	233 411	7 089
Итого по элементам	5660	254 694	22 486
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	254 694	22 486

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



**Михайлов Сергей
Николаевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2023 г.

28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего.	5700	792	363	-	-	1 155



Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2023 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	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



**Михайлов Сергей
Николаевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
(подпись)

Михайлов Сергей
Николаевич
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

31

**Пояснения в текстовой и табличной форме
к бухгалтерской отчетности за 2022 год
АО « Специализированный застройщик Береговое»**

Бухгалтерская отчетность АО « Специализированный застройщик Береговое» (далее – Общество) сформирована в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности

Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица	Акционерное общество «Специализированный застройщик Береговое»
Сокращенное наименование фирмы	АО « Специализированный застройщик Береговое»
Место нахождения (в соответствии с учредительными документами)	630083, г.Новосибирск, ул. Водопроводная, д.1а, офис 212
Телефон	(383) 335-80-49
ОГРН	1095405018312
ИНН	5405397515
КПП	540501001
Единоличный исполнительный орган Общества	Директор Михайлов Сергей Николаевич по 30.06.2021 года, продлено по 30.06.2026
Документы, удостоверяющие полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Решение внеочередного общего собрания акционеров Общества (Протоколом № 01/ОС-21 от 11.06.2021 г.)
Сведения об образовании юридического лица	Общество зарегистрировано ИФНС России по Октябрьскому району г. Новосибирска 13 августа 2009 года
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	54 № 003884095
Акционеры	АО «Интеграл»- 54,36% Михайлов С.Н.-36,41% АО «Омега –Плюс» – 9,23%
Уставный капитал	195 000,00 рублей
Предмет деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, ген. подрядчика (ОКВЭД 71.12.2) Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10.1)
Режим налогообложения	Общий

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества несет Директор (пункт 1 ст.7 402-ФЗ). Протоколом № 02/ОС-16 внеочередного собрания учредителей Общества от 10.06.2016 г. директором АО « Специализированный застройщик Береговое» назначен Михайлов Сергей Николаевич.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется главным бухгалтером (пункт 1 ст.7 402-ФЗ). Бухгалтерский учет в Обществе ведется обособленным структурным подразделением – бухгалтерией Общества, возглавляемым Главным бухгалтером Матвеевой Ириной Александровной (Приказ № Б0002/ЛС от 15.04.2013г).

За 2022 год списочное количество работников- 21 человек, из них работающие по совместительству – 6

Выплаты управленческому персоналу в 2022 (директору, директору по безопасности, коммерческому директору, исполнительному директору, финансовому директору, руководителю направления маркетинга, руководителю направления по работе с партнерами) составили: 7 956,5 тысяч рублей, в том числе НДФЛ -1 029,3 тыс. рублей, взносы во внебюджетные фонды – 1 422,1 тыс. рублей. Задолженность с персоналом по оплате труда, во внебюджетные фонды и по исчисленному НДФЛ выплачена 27.12.2022 и на конец отчетного периода отсутствует.

I. Данные за отчетный период, раскрывающие финансовое положение организации

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г. тыс рублей
Выручка, в том числе:	2110	304 876
Условный доход,(ЖД Марсель 2) выручка застройщика		290 500
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества (аренда нежилых помещений)		11 828
Реализация жилых помещений квартир по договорам купли продажи.		2 548
Себестоимость продаж	2120	(207 263)
Валовая прибыль (убыток)	2100	97613
Коммерческие расходы	2210	(22 550)
Управленческие расходы	2220	(24 881)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 182
Доходы от участия в других организациях	2310	-
Проценты к получению	2320	42
Проценты к уплате	2330	(120 293)
Прочие доходы	2340	2
Прочие расходы	2350	(6 683)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(76 750)
Текущий налог на прибыль	2410	(541)
Прочее	2460	(24)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(77 315)

Прочие доходы	Сумма, тыс. рублей
91.01	1,65
Прочие доходы (возврат РКО)	1,65

Прочие расходы	Сумма, тыс. рублей
91.02	
Списание Дт (Кт) задолженности с истекшим сроком	616,0
Госпошлины	184,7
Налоги и сборы	2 559,4
Представительские расходы (чай, кофе), корпоративные мероприятия, подарки партнерам	3 126,5
Расходы прошлых периодов, выявленные в отчетном периоде	25,4
Расходы на услуги банков	171,3
Итого	6 683,3

II. Сведения о связанных сторонах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании:

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения и т. д., принятие управленческих решений)	Характер проводимых операций (например, поставки ТМЦ, оказание услуг, предоставление (получение) денежных займов, выплата дивидендов, управленческие функции)
Михайлов Сергей Николаевич	Генеральный директор материнской компании (АО «Интеграл»); конечный бенефициар	Управленческие функции,
АО «Интеграл»	Материнская компания Общества, доля участия 54,36%	Управленческие функции, предоставление денежных займов.
ООО СУ «Речное»	Общество через материнскую компанию и конечного бенефициара оказывает значительное влияние на деятельность ООО СУ «Речное»	Оказание услуг генподрядчика
АО «Омега+»	АО «Омега+» через материнскую компанию и конечного бенефициара оказывает значительное влияние на деятельность Общества	Предоставление денежных займов

III. Операции со связанными лицами.

Операции по полученным займам 2022 год

тыс. рублей

чет	Сумма	Сумма предоставленного	Сумма начисленных
Связанные лица	возвращенного	займа	процентов
Договоры	займа и оплаченных		
	процентов		
7			
Омега Плюс АО	73 023,0	759 071,6	87 253,8
связаны конечным контролирующим (бенефициаром) Договоры процентного займа			
Договор №БД2-ОП от 13.04.2022			
Договор БД2-ОП от 25.07.2021			
Договор №БДР-ОП от 23.06.2022			
АО ИНТЕГРАЛ		71 495,5	18 537,
связаны конечным контролирующим (бенефициаром) Договоры процентного займа			
№БД1-И от 15.07.2021 №БД2-И от 15.07.2021;			
№БД1-И/1 от 24.03.2022			
Итого	73 023,0	830 567,1	105 790,8

Операции по продаже товаров, продукции, выполнения работ (оказания услуг) за отчетный период:

В отчетном году выполнение работ, оказание услуг осуществлялось на общих основаниях и на обычных коммерческих условиях, в том числе между связанными лицами. Размеры доходов и расходов от продажи товаров, продукции, выполнения работ (оказания услуг) за отчетный период:

Операции по предоставлению услуг:

Связанные стороны	2022 год	
	Сумма выручки, тыс. руб.	Сумма поступившей оплаты, тыс. руб.
ООО СУ «Речное» (связаны конечным контролирующим бенефициаром)		
аренда нежилого помещения	343,2	343,2

Операции по полученным СМР

	2022 год	
	Сумма расходов, тыс. руб.	Сумма платежей, тыс. руб.
ООО СУ «Речное»		
Генподрядные работы по Договорам	1 037 764,3	1 172 014,8

IV. Информация о забалансовых счетах.

Общество осуществляет учет на следующих забалансовых счетах:

008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» на данном счете отражены денежные средства дольщиков, размещенных на эскроу-счетах банка, осуществляющего проектное финансирование объекта строительства «МАРСЕЛЬ2», по состоянию на 31.12.2022 в сумме 892 104 558,9 рублей.

001 «Арендованные ОС» Общество арендует у Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска земельные участки КН 54:35:074250:1652 площадь 8300м², и КН 54:35:074250:882 площадь 6648м² для осуществления строительства Многоквартирных жилых домов «МАРСЕЛЬ2», кадастровая стоимость ЗУ- 87 947 455 учтено в учете.

V. Расшифровка основных статей Бухгалтерского баланса

(показатель более 5% стоимости активов)

1. Основные средства

На балансе Общества числятся амортизируемые основные средства

В 2022 году не осуществлялось поступления и выбытия основных средств.

По результатам проверки элементов амортизации основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования принято решение об отсутствии предпосылок для изменения соответствующих элементов амортизации.

По результатам проверки основных средств на обесценение признаков обесценения не установлено.

строка 1151 Внеоборотные активы (изучение рынка, изыскания, разработка концепции) на сумму 33 149 тыс. р.

строка 1152 Основные средства на сумму 31 637

строка 1153 Земельные участки, не занятые строительством на сумму 136 166

строка 1154 ППА (аренда ЗУ под строительство) на сумму 9 509

2. Материально-производственные запасы

По состоянию на 31.12.2022г стоимость материальных запасов (строка 1210 "Запасы") составила 1 282 116 тыс. руб., из них:

Затраты в незавершенном производстве (строительстве) объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- I этап строительства» Разрешение на строительство №54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 и объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- II этап строительства», Разрешение на строительство №54-Ru54303000-273-2021 от 24.12.2021 на земельных участках КН 54:35:074250:1652, КН 54:35:074250:3276, КН 54:35:074250:882, по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного в сумме 1 269 804 тысячи рублей

Строка 1220 НДС предъявленный поставщиками и Генподрядчиком при строительстве объекта: Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- I этап строительства» Разрешение на строительство №54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 и объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- II этап строительства», Разрешение на строительство №54-Ru54303000-273-2021 от 24.12.2021 на земельных участках КН 54:35:074250:1652, КН 54:35:074250:3276, КН 54:35:074250:882, по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул.

Владимира Заровного, в сумме 221 228 тысяч рублей относится к незавершенному производству (строительству).

3. Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности (стр. 1230 бухгалтерского баланса) на 31.12.2022 составила 584 902 тыс. руб. и представлена дебиторами:

• Покупатели (в том числе по рассчитанному условному доходу у Застройщика) в размере 290 621 тыс. руб.

• Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, в размере 292 252 тыс. рублей

Основные поставщики и подрядчики	Основание	Сумма тысяч рублей
Генеральный подрядчик ООО СУ «Речное»	На выдачу авансов подрядчикам, на закупку высокотехнологичного оборудования для ТП, лифтов, на производство материалоемких работ (бетон, кирпич, металл, электрика, сантехническое оборудование)	198 565
УФК по НСО (Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска)	Договор аренды земельного участка МИП, компенсация дольщикам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков	25 498
АО Горводоканал	За технологическое подключение к сетям ХВ и водоотведение	31 945
АО «Береговое-Энерго»	За работы по созданию тепловой сети и подключению к ней	30 428
ООО «Сибирский проектный институт»	За разработку проектной документации	3 712
Расчеты с бюджетом	Авансы по прибыли	2029

По состоянию на 31.12.2022 сумма кредиторской задолженности (стр.1520 бухгалтерского баланса) составила 14 213 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества (текущая)

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками 12 105 тыс. рублей

Авансы от покупателей 876,0 тыс. рублей

По налогам в бюджет составила:

Налог на прибыль 232 тыс. рублей

НДС 531 тыс. рублей

Имущественные налоги 469 тыс. рублей

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Средства на расчётных счетах в российских рублях: 8 519 тыс. руб. на 31.12.2022.

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 годов у Общества отсутствовали денежные средства, недоступные для использования.

5. Уставный и резервный капитал

В 2022 году изменения уставного капитала не было.

6. Кредиты и займы

Сумма долгосрочных кредитов и займов по состоянию на 31.12.2022 (строка 1410 бухгалтерского баланса) 1 807 751 тыс. рублей. Краткосрочные кредиты и займы отсутствуют.

7. Информация об оценочных значениях и обязательствах

- По состоянию на 31.12.2022 создано оценочное обязательство - резерв по отпускам в сумме 1 155 тыс. рублей.

8. Информация о проектном финансировании строительства объекта:

«Многоквартирный многоэтажный дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- I этап строительства» Разрешение на строительство №54-Ru54303000-38-2021 от 10.03.2021 и объекта «Многоквартирный многоэтажный дом №2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях- II этап строительства», Разрешение на строительство №54-Ru54303000-273-2021 от 24.12.2021 на земельных участках КН 54:35:074250:1652, КН 54:35:074250:3276, КН 54:35:074250:882, по адресу г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Владимира Заровного. МАРСЕЛЬ 2

Для финансирования затрат по строительству многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, Общество заключило Кредитные Соглашения по этапам строительства №05BP4L от 11.05.2022 с лимитом выдачи 1 218 000 000,00 срок действия Соглашения по 30.06.2025 г.и №06QB6L от 26.09.2022 с лимитом выдачи 1 265 000,0

Обеспечением выполнения Заемщиком своих обязательств по данным Соглашениям являются:

- Поручительства Генерального подрядчика и технического Заказчика.
 - Поручительства физических лиц, собственника и директора.
 - Залог прав по банковскому счету Заемщика.
 - Залог акций Общества.
 - Залог (ипотека) земельных участков .
- За период действия КЛ получено финансирования на сумму 736 586 436 рублей.

VI. Информация об основных положениях учетной политики

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

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена Приказом №1-УП от 31.12.2019г.и Приказом № 5-УП от 28.12.2021 г.

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

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

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

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

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой, как структурным подразделением, которую возглавляет главный бухгалтер.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится Обществом в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация основных средства проводится один раз в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств проведена по состоянию на 26.12.2022года.

Инвентаризация остатков товарно-материальных ценностей, дебиторской и кредиторской задолженности, остатков на банковских счетах проводится ежегодно.

Дополнительная инвентаризация может проводиться при необходимости в соответствии с приказом руководителя Общества.

Инвентаризация товарно-материальных ценностей проведена по состоянию на 31.12.2022года.

Инвентаризация прочих активов и обязательств проведена по состоянию на 31.12.2022года.

Оборотные и внеоборотные активы / краткосрочные и долгосрочные обязательства

В бухгалтерском балансе активы отнесены к оборотным, а обязательства к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные активы и обязательства представлены как внеоборотные и долгосрочные соответственно.

Изменения в Учётной политике Общества на 2022 год

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

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

- ФСБУ 25/2018 – в качестве арендатора по каждому договору аренды одновременно признаётся на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом (далее – ППА) и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределённую прибыль (в случае необходимости формирования ППА и обязательства). Стоимость ППА принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведённой стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заёмные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Общество осуществило переход в соответствии с п 50. ФСБУ 25/2018, арендатор может по каждому договору аренды одновременно признать на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределённую прибыль. При этом

ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Основные средства

Общество формирует в бухгалтерском учете информацию об основных средствах в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020.

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в п. 4 ФСБУ 6/2020.

Единицей учёта основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определённых самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочленённых предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определённой работы. Комплексом конструктивно сочленённых предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также 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.

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства".

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Общество разделяет основные средства на следующие группы:

- инвестиционная недвижимость (учитывается на счёте 03);
- здания;
- машины и оборудование;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

По всем группам основных средств начисление амортизации производится линейным способом, исходя из норм, исчисленных на основе сроков полезного использования объектов. Определение сроков полезного использования объектов основных средств, включаемых в амортизационные группы». Утверждены Постановлением Правительства от 01. 01.2002г. №1. После признания объекты основных средств всех групп оценивается в бухгалтерском учёте по первоначальной стоимости.

Капитальные вложения

Общество формирует в бухгалтерском учёте информацию о капитальных вложениях в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020.

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учёта капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учёте исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчётности.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учёте в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств (далее - фактические затраты). Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

Бухгалтерский учёт аренды

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

Материально-производственные запасы

Учет сырья и материалов (далее - МПЗ) ведётся в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

К бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимаются активы:

используемые в качестве сырья, материалов и тому подобное при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
предназначенные для продажи, включая готовую продукцию и товары;
используемые для управленческих нужд организации.

Материалы и товары (недвижимость для продажи) учитываются на счетах 10 «Материалы» и 41 «Товары» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»). Стоимость фактически поступивших в организацию и оприходованных товарно-материальных ценностей отражается на счетах по ценам, установленным поставщиками МПЗ и отраженными в товарных накладных, прочих товаросопроводительных документах.

Фактическая себестоимость МПЗ, приобретенных за плату, включает:

- стоимость материалов по договорным ценам;
- транспортно-заготовительные расходы;
- расходы по доведению материалов до состояния, в котором они пригодны к использованию в предусмотренных организацией целях.

При отпуске всех видов материально-производственных запасов (сырья и материалов, готовой продукции, товаров) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней стоимости.

Товары (недвижимость), предназначенные для продажи, учитываются по фактической стоимости приобретения без учета косвенных налогов, на счете 41 в разрезе наименований.

Финансовые вложения

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

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

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

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

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

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надёжности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В налоговом учёте резерв по сомнительной дебиторской задолженности не начисляется.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, включая краткосрочные банковские депозиты, размещённые на срок до трёх месяцев, ценные бумаги со сроком погашения до трёх месяцев.

Представление денежных потоков в отчёте о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчёте о движении денежных средств пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникающая в связи с пересчётом денежных потоков по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте, на отчетные даты, включается в строку отчёта о движении денежных средств «Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю».

При наличии у Общества соответствующих операций, в отчёте о движении денежных средств представляются свёрнуто:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему и возмещение из неё по НДС;
- суммы поступлений (платежей) от покупателей (поставщикам) и соответствующих возвратов денежных средств.

Уставный и резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества.

Кредиты и займы полученные

Общество не осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365/366 дней.

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре и отражается в Бухгалтерском балансе вместе с суммой основного долга, поскольку подлежит погашению одновременно с возвратом займа.

Оценочные обязательства

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

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

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец отчётного года с учётом принципа рациональности ведения бухгалтерского учёта определяется следующим образом:

- среднедневной заработок умножается на количество дней неиспользованного отпуска всеми сотрудниками Общества по состоянию на 31 декабря отчётного года.
- средний дневной заработок исчисляется путём деления суммы фонда оплаты труда, начисленного за отчётный год, на 12, на среднемесячное число календарных дней (29,3) и на количество сотрудников, имеющих дни неиспользованного отпуска.

Расчёты по налогу на прибыль

В Обществе применяется способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учёте/в декларации по налогу на прибыль в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учёт налога на прибыль», утверждённого Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Отложенный налоговый актив и налоговое обязательство в бухгалтерском балансе отражаются развёрнуто.

Признание доходов

Признание доходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 9/99 «Доходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности представлены выручкой - доход застройщика (выручка Застройщика)

- доход при продаже готовой продукции (жилых и нежилых помещений) по договору купли-продажи - по мере регистрации договора купли-продажи объекта.

Выручка признается в бухгалтерском учёте при наличии следующих условий:

- а) Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтверждённое иным соответствующим образом;
- б) сумма выручки может быть определена;
- в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдёт увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдёт увеличение экономических выгод Общества, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределённость в отношении получения актива;
- г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных Обществом в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учёте Общества признается кредиторская задолженность, а не выручка.

Для признания в бухгалтерском учёте выручки от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов, прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности и от участия в уставных капиталах других организаций, должны быть одновременно соблюдены условия, определённые в подпунктах "а", "б" и "в" настоящего пункта.

Выручка отражена в отчётности за минусом НДС.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не относящиеся к обычной деятельности Общества:

- проценты по выданным займам;
- положительные курсовые разницы по переоценке обязательств, выраженных в иностранной валюте – на дату совершения операции и на конец месяца;
- Реализация прочего имущества (ТМЦ)
- доходы по операциям с векселями.

Признание расходов

Признание расходов осуществляется Обществом на основании положений ПБУ 10/99 «Расходы организации», утверждённого Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с продажей жилых и нежилых помещений.

Управленческие расходы, накопленные на счёте 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчётного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счёта 90 "Продажи", субсчёт 90-8 "Управленческие расходы").
Коммерческие расходы, учтённые на счёте 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счёта 90 "Продажи", субсчёт 90-7 "Расходы на продажу", в полной сумме.

В составе прочих расходов учитываются:

- проценты по полученным займам;
- отрицательные курсовые разницы по переоценке обязательств, выраженных в иностранной валюте – на дату совершения операции и на конец месяца;
- налог на имущество;
- прочие расходы.

Корректировки и прочие изменения в учёте, относящиеся к предыдущим периодам

VII. События после отчетной даты и риски

События после отчётной даты

На дату утверждения бухгалтерской отчётности значимые события после отчётной даты отсутствуют.

Риски и непрерывность деятельности

По состоянию на 31.12.2022 чистые активы Общества составили положительную величину в сумме 476 808,0 тыс. руб. не смотря на убыток Общества за 2022 год составил: (77 315) тыс. руб.

В рамках подготовки бухгалтерской отчётности Общества руководство провело подробный анализ денежных потоков с начала 2022 года по 2025 год, чтобы определить способность обслуживать свои обязательства в течение следующих 12 месяцев и в обозримом будущем.

С февраля 2022 года после начала военной спецоперации некоторые страны ввели дополнительные жёсткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России.

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

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

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

Рыночные и правовые риски

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

Существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества отсутствуют.

Информация о прекращении деятельности

В следующие отчетные периоды Общество не имеет намерения прекращать деятельность, напротив, предполагает наращивать темп и объёмы.

Рост продаж в строящихся объектах свидетельствует о низком репутационном риске, доверии к Застройщику.

Руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Директор АО "Специализированный
застройщик Береговое"



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Михайлов С.Н.

прощитуровано, пронумеровано

46 (Саркисевич) листів

Директор

(Алущікіна Г.Ю.)

