

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик СТК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой исправленной годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик СТК»** (ОГРН 1047301331461), 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая исправленная годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик СТК»** (далее – «аудируемое лицо», «Общество») по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 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 нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Генеральный директор
аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение



Гурлова
Юлия Анатольевна
(ОРНЗ 21706029810)

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская фирма «Фин-С», ОГРН 1027301578688, 432072, Россия, Ульяновская область, город Ульяновск, проспект Ульяновский, дом 19,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606065380.

26 апреля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ СТК"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 432063, Ульяновская обл, Ульяновск г, Карла Либкнехта ул, дом № 19А

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	21	04 2023
По ОКПО	25483123	
ИНН	7327033085	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора АФ ФИН-С ООО

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН	7328019301
ОГРН/ ОГРНИП	1027301578688

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15 178	6 040	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	23 797
	Отложенные налоговые активы	1180	1 005	871	871
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16 183	6 911	24 668
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	558 806	39 161	993
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	12	12
	Дебиторская задолженность	1230	1 156 242	13 437	169 281
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	113	27	31
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 715 161	52 637	170 317
	БАЛАНС	1600	1 731 344	59 548	194 985

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	31 056	30 922	30 922
	Итого по разделу III	1300	31 066	30 932	30 932
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	735 289	18 284	72 208
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	657 997	4 215	-
	Итого по разделу IV	1400	1 393 286	22 499	72 208
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	5 670
	Кредиторская задолженность	1520	304 173	3 994	86 034
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	812	298	141
	Прочие обязательства	1550	2 007	1 825	-
	Итого по разделу V	1500	306 992	6 117	91 845
	БАЛАНС	1700	1 731 344	59 548	194 985

Руководитель

Рябов А.И.

18 апреля 2023 г.

(расшифровка подписи)

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № В-417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Отчет о финансовых результатах
за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ СТК"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	21 04 2023
По ОКПО	25483123
ИНН	7327033085
по ОКВЭД 2	41.20
по ОКOPФ/ ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(14)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(14)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	482
	Проценты к уплате	2330	(-)	(453)
	Прочие доходы	2340	64	12
	Прочие расходы	2350	(64)	(27)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	134	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	134	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	134	-

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	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 ⁶	2500	134	-
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

[Handwritten signature]

Рябов А.И.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"18" апреля 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	10	-	-	-	30 922	30 932
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	134	134
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	134	134
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	10	-	-	-	31 056	31 066

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	30 932	-	-	30 932
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	30 932	-	-	30 932
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	30 922	-	-	30 922
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	30 922	-	-	30 922
после корректировок					
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	31066	30932	30932



[Handwritten signature]

Рябов А.И.

подпись)

(расшифровка подписи)

18 " апреля, 2023 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств
за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СЗ СТК"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

		КОДЫ		
Форма по ОКУД		0710005		
Дата (число, месяц, год)		21	04	2023
По ОКПО		25483123		
ИНН		7327033085		
по ОКВЭД 2		41.20		
по ОКОПФ/ ОКФС		12300	16	
по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 223	22
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	55	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 168	22
Платежи - всего	4120	(879 342)	(35 993)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(777 590)	(34 056)
в связи с оплатой труда работников	4122	(8 003)	(1 081)
процентов по долговым обязательствам	4123	(-)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(93 749)	(856)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(872 119)	(35 971)

Наименование показателя	Код НИИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	14 824
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	-	14 824
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(50 000)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(-)	(-)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(50 000)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(50 000)	14 824
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	922 205	21 143
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	922 205	19 173
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	-	1 970

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(-)	(-)
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	(-)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	922 205	21 143
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	86	(4)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	27	31
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	113	27
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Рябов А.И.

(расшифровка подписи)

18 "апреля" 2023 г.

Примечания:

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	11 157	-	(11 157)	-
	5250	за 2021г.	-	6 040	-	(6 040)	-
в том числе:							
Здания и сооружения	5241	за 2022г.	-	500	-	(500)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Прочие основные средства	5242	за 2022г.	-	157	-	(157)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здания и сооружения (права пользования активом)	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	6 040	-	(6 040)	-
Земельные участки	5244	за 2022г.	-	10 500	-	(10 500)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-

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:			
	5261	-	-
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	30	30	-
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	10 500	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Рябов Александр Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

18 апреля 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)		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	23 797	-	-	(23 797)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Займы	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	23 797	-	-	(23 797)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Финансовых вложений - итого	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	23 797	-	-	(23 797)	-	-	-	-	-	-

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:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Рябов Александр Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

Рябов Александр Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

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 долгосрочную задолженность	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						
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	13 437	-	1 143 332	-	(527)	-	-	-	-	-	-	1 156 242	-
	5530	за 2021г.	169 281	-	35 348	-	(191 192)	-	-	-	-	-	-	13 437	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	149 526	-	(500)	-	-	-	-	-	-	149 026	-
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	13 437	-	338 007	-	(27)	-	-	-	-	-	-	351 417	-
	5533	за 2021г.	169 281	-	35 348	-	(191 192)	-	-	-	-	-	-	13 437	-
Задолженность по ДДУ	5514	за 2022г.	-	-	655 789	-	-	-	-	-	X	X	-	655 789	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	13 437	-	1 143 332	-	(527)	-	-	-	X	-	-	1 156 242	-
	5520	за 2021г.	169 281	-	35 348	-	(191 192)	-	-	-	X	-	-	13 437	-

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							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	22 499	1 626 978	16 258	(270 442)	-	(2 007)	-	-	1 393 286
	5571	за 2021г.	72 208	329 758	-	(379 467)	-	-	-	-	22 499
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	718 731	16 258	-	-	-	-	-	734 989
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	18 284	252 458	-	(270 442)	-	-	-	-	300
	5573	за 2021г.	72 208	325 543	-	(379 467)	-	-	-	-	18 284
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	5555	за 2022г.	4 215	-	-	-	-	(2 007)	X	X	2 208
	5575	за 2021г.	-	4 215	-	-	-	-	X	X	4 215
Обязательства по ДДУ	5556	за 2022г.	-	655 789	-	-	-	-	X	X	655 789
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	5 819	300 179	-	(1 825)	-	2 007	-	-	306 180
	5580	за 2021г.	91 704	39 427	-	(125 312)	-	-	-	-	5 819
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	3 994	300 179	-	-	-	-	-	-	304 173
	5581	за 2021г.	86 034	36 594	-	(118 634)	-	-	-	-	3 994
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	5 670	1 008	-	(6 678)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде	5567	за 2022г.	1 825	-	-	(1 825)	-	2 007	X	X	2 007
	5587	за 2021г.	-	1 825	-	-	-	-	X	X	1 825
Итого	5550	за 2022г.	28 318	1 927 157	16 258	(272 267)	-	X	-	-	1 699 466
	5570	за 2021г.	163 912	369 185	-	(504 779)	-	X	-	-	28 318

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Рябов Александр Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	116 772	-
Расходы на оплату труда	5620	7 560	-
Отчисления на социальные нужды	5630	1 382	-
Амортизация	5640	2 018	-
Прочие затраты	5650	252 407	6 207
Итого по элементам	5660	380 139	6 207
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(380 139)	(6 193)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	14

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



Руководитель Вябов Александр Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	298	623	(109)	-	812
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	298	623	(109)	-	812



Руководитель

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

18 апреля 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	409 408	-	-
в том числе:				
Денежные средства на эскроу счетах	5801	409 408	-	-
Выданные - всего	5810	655 789	-	-
в том числе:				
Зарегистрированные ДДУ	5811	655 789	-	-



Руководитель

(подпись)

Рябов Александр Иванович

(расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

Рябов Александр Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 апреля 2023 г.

**Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности
ООО «СЗ СТК»
за 2022 год**

ИНН 7327033085 КПП 732501001 ОГРН 1047301331461 от 29 ноября 2004 года
Адрес местонахождения: 432017, Россия, Ульяновская область, город Ульяновск,
ул. Карла Либкнехта, дом 19А, офис 402

г. Ульяновск

Информация об Обществе: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТК» (далее - ООО «СЗ СТК», Общество).

ИНН 7327033085, КПП 732501001 ОГРН 1047301331461.

Адрес юридического лица: 432017 Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, улица Карла Либкнехта, дом 19А, офис 402.

Единоличный исполнительный орган - директор Рябов Александр Иванович

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Главный бухгалтер – Нестерова Светлана Геннадьевна

Лицом, ответственным за подготовку данной годовой бухгалтерской отчетности является генеральный директор Общества.

Лицом, отвечающим за корпоративное управление Обществом и надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности является Рябов Дмитрий Александрович.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 4 человека, за предыдущий год – 1 человек

Средняя заработная плата за 2022 г составила 84,81 тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества: 10,00 тыс. рублей

Учредители:

- Рябов Александр Иванович владеет 100% уставного капитала с 09.06.2020 г. до 22.07.2021г.;

- ООО «Управляющая компания ДАРС» владеет 100% уставного капитала с 23.07.2021 по 14.12.2021 г.;

- ООО «Дарс-девелопмент» владеет 100% уставного капитала с 15.12.2021г. по настоящее время.

Основной вид деятельности (ОКВЭД):

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Средняя ставка обслуживающих организацию банков по кредитам: 8,25 %.

Сведения о лицензиях Общества: ООО «СЗ СТК» не имеет лицензий, не является участником СРО.

Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена на основании приказа от 20.12.2022 года №8. Результаты инвентаризации отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

Сведения об аудиторе Общества:

Аудитор, осуществляющий аудит бухгалтерской отчетности ООО «СЗ СТК» по стандартам РСБУ за 2022 год – Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ФИН-С» (ИНН 7328019301, ОГРН 1027301578688). ООО «АФ Фин-С» является членом саморегулируемого объединения аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606065380.

Краткая характеристика деятельности Общества

ООО «СЗ СТК» имеет в собственности и арендует земельные участки, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Строительство ведется подрядным способом.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, согласно условиям договора с участниками строительства, жилые помещения передаются им по акту приема-передачи.

Помещения, не реализованные по договорам долевого участия, оформляются в собственность Общества и реализуются в последующем по договорам купли - продажи.

Порядок подготовки годовой бухгалтерской отчетности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и требованиями Приказа Минфина РФ от 02.07.2010г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в ред. Приказа Минфина России от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2019 № 41н, от 19.04.2019 № 61н).

При ведении бухгалтерского учёта, в том числе при составлении бухгалтерской отчётности, Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, утверждённым Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (с учетом Информации Минфина ПЗ-10/2012), действующими Положениями и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учёту и учетной политикой Общества.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена с учетом изложенных ниже особенностей, позволяющих, по мнению руководства Общества, сформировать наиболее полное и достоверное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и движении денежных средств.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества и пояснения к годовой бухгалтерской отчетности подготовлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2022 по 31.12.2022.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной в связи с отсутствием в ранее представленной бухгалтерской отчетности текстовых пояснений к бухгалтерской отчетности.

Информация об основных положениях учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности

Учетная политика Общества утверждена Приказом руководителя ООО «СЗ СТК» б/н от 30.12.2021 г.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №106н:

- допущения имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах.

Информация об изменении информации Учетной политики на 2022 год

В Учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения для приведения в соответствие с требованиями новых ФСБУ, применяемых, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Министерства финансов России от 17.09.2020 года № 204н;

- ФСБУ 25/2019 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Министерства финансов России 16.10.2018 года N 208н;

- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденного Приказом Министерства финансов России от 16.04.2021 года № 62н.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 – альтернативный на 01.01.2022 г. (п. п. 48, 49 ФСБУ 6/2020).

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 - альтернативный (п. п. 48, 50 ФСБУ 25/2018).

Порядок перехода на ФСБУ 26/2020 - перспективный (п. п. 25, 26 ФСБУ 26/2020).

Информация об изменении показателей предшествующих отчетных периодов в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах

Корректировка вступительный остатков бухгалтерской отчетности за 2022 г. произведена в связи с применением Обществом с 2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Министерства финансов России от 17.09.2020 года № 204н и ФСБУ 25/2019 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Министерства финансов России 16.10.2018 года N 208н.

Последствия изменений учетной политики отражаются перспективным (альтернативным) способом в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», п. 26 ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения и п. 50 ФСБУ 25/2019 «Бухгалтерский учет аренды».

Были внесены следующие корректировки в сравнительные показатели:

Изменение вступительных остатков бухгалтерского баланса (тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	-	6 040	6 040
Итого по разделу I	1100	871	6 040	6 910
БАЛАНС	1600	53 508	6 040	59 548
ПАССИВ				
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Прочие обязательства	1450	-	4 215	4 215
Итого по разделу IV	1400	18 284	4 215	22 499
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Прочие обязательства	1550	-	1 825	1 825
Итого по разделу V	1500	4 292	1 825	6 117
БАЛАНС	1700	53 508	6 040	59 548

Информация об уровне существенности

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10 %. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Существенная ошибка предшествующего отчетного периода, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом

корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка).

Если влияние существенной ошибки оценить невозможно, то в пояснениях к отчетности указываются причины этого (например, многочисленные расчеты), период, начиная с которого внесены исправления, а также приводится способ исправления.

Информация об активах и обязательствах, стоимость которых выражена в иностранной валюте

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали операции в иностранной валюте.

Нематериальные активы, результаты исследований и разработок, поисковые активы

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали нематериальные активы, результаты исследований и разработок, нематериальные поисковые активы, материальные поисковые активы.

Основные средства

Учет основных средств осуществлять для целей бухгалтерского учета в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ 6/2020 (в действующей редакции).

Актив принимать к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- объект имеет материально-вещественную форму;
- он предназначен для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, для деятельности направленной на достижение целей, ради которых организация создана;
- объект предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- объект способен приносить экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается на забалансовом счете МЦ 04 «Малоценные основные средства в эксплуатации». Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Неучтенные объекты основных средств, выявленные при проведении организацией инвентаризации активов и обязательств, принимать к бухгалтерскому учету по текущей рыночной стоимости.

Под текущей рыночной стоимостью понимать сумму денежных средств, которая может быть получена в результате продажи указанного актива на дату принятия к бухгалтерскому учету.

Организация начисляет амортизацию основных средств ежемесячно. Основание: пункт 32 ФСБУ 6/2020.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации объектов основных средств (кроме земельных участков) производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, определенной по сроку полезного использования этих объектов. Сроки полезного использования устанавливаются для целей бухгалтерского учета исходя из ожидаемого срока полезного использования в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Если в результате реконструкции, модернизации или технического перевооружения объекта основных средств не происходит увеличение срока его полезного использования, то при исчислении амортизации организация учитывает оставшийся срок полезного использования данного основного средства.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов. Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Информация о наличии и движении основных средств подробно представлена в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Право пользования активом

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее в этом пункте – Стандарт) начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п. 51 ФСБУ 25/2018).

При переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в соответствии с п. 50 Стандарта Общество применяет альтернативный вариант, одновременно признав на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде, при этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются. Стоимость права пользования активом (далее – ППА) принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде – приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество могло бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях - 10%.

После принятия к учету право пользования активом погашается путем начисления амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на начисляемые проценты и уменьшаются на уплаченные арендные платежи.

По состоянию на 01.01.2022г. Обществом заключен договор субаренды недвижимого имущества б/н от 01.06.2020 с ООО «Управляющая компания Дарс» и признано ППА и обязательства по аренде. Расчет права пользования активом произведен по 31.12.2024 года включительно.

Для учета операций по аренде, попадающей под действие ФСБУ 25/2018, используются следующие счета:

- 08.10 «Получение прав пользования арендованным имуществом»;
- 01.3 «Права пользования арендованным имуществом»;
- 02.2 «Амортизация прав пользования арендованным имуществом»;
- 76.7 «Обязательство по аренде»;
- 76.8 «НДС по арендному обязательству».

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом. Основание: пункт 10 ФСБУ 25/2018.

Информация о наличии и движении полученных в аренду основных средств, а также движении долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности в части арендных платежей подробно представлена в табличных Пояснениях 2 «Основные средства» и Пояснениях 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

При расчетах ППА и обязательств по аренде были использованы следующие допущения:

- переменные арендные платежи по договорам аренды недвижимого имущества, размер которых может быть определен с большей точностью только в будущем по фактическим затратам (затраты на электроэнергию, воду, отопление), не учитывались при оценке задолженности по аренде.

По договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, у Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области, расчет арендных платежей производится на основе кадастровой стоимости земельных участков. Таким образом, размер арендной платы не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам, процентным ставкам). Соответственно, Общество не считает такие платежи арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости прав пользования активами (ППА) и обязательств по аренде, а включает такие платежи в текущие расходы либо стоимость других активов.

Доходные вложения в материальные ценности

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходные вложения в материальные ценности.

Финансовые вложения

Активы признаются в учете в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у Общества на финансовые активы и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми активами (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);

способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового актива и его покупной стоимостью в результате его продажи, обмена, отчуждения при погашении обязательств Общества, в форме увеличения текущей рыночной стоимости и т.п.).

Финансовые вложения при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях последующей оценки.

Долгосрочные финансовые вложения (строка 1170 бухгалтерского баланса) в отчетном периоде имеются, данные приведены в таблице:

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения - всего:	0,00	0,00	23 797
в т.ч. предоставленные займы	0,00	0,00	23 797

Краткосрочные финансовые вложения (строка 1260 бухгалтерского баланса) в отчетном и в предыдущих периодах отсутствуют.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали прочие внеоборотные и оборотные активы.

Запасы

Учет материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Материально-производственные запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы» по их фактической стоимости.

Материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, и товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Общества целях. Списание материалов, товаров производится по средней себестоимости.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы") и учитываются на счете 20 "Основное производство" по мере их осуществления.

Резерв под снижение стоимости рассчитывается на конец отчетного периода по материалам и другим материальным ценностям, которые морально устарели, а также полностью или частично потеряли свои первоначальные качества или срок хранения которых превысил 12 месяцев.

В результате проверки запасов на обесценение по состоянию на 31 декабря 2022 года было установлено, что чистая стоимость продажи не ниже фактической себестоимости запасов. Резерв под обесценение стоимости запасов на конец отчетного периода равен нулю.

Информация о наличии и движении Запасов подробно представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость является момент отгрузки товаров (выполненные работы, оказанные услуги).

В бухгалтерском балансе Общества информация по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает следующие данные:

Наименование показателя	на 31 декабря 2022 года	на 31 декабря 2021 года	на 31 декабря 2020 года
Налог на добавленную стоимость - всего	0	12	12
в том числе:			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам	0	12	12

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков (дольщиков) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Общество формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги. Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу. Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам, в сумме созданного по данной задолженности резерва. Списание безнадежной задолженности в сумме, превышающей созданный по ней резерв, отражается в составе прочих расходов.

Сомнительным долгом в бухгалтерском учете называют задолженность, не погашенную в соответствующие договору сроки и не обеспеченную гарантиями, вроде залога, поручительства и др. Резервы по этим долгам учитываются на пассивном счете 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Отчисления в резерв по сомнительным долгам производятся ежеквартально.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г.

№ 34н, пункты 6 и 7 ПБУ 1/2008.

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Величина Резерва по сомнительным долгам на 31.12.2022 г. составила 0 руб. (По состоянию на 31.12.2021 года резерв по сомнительным долгам составил 0,00 рублей.) в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности (строка 1230 баланса) представлена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Просроченной дебиторской задолженности на 31.12.2022 г. нет.

Учет расчетов по договорам долевого участия

Учет расчетов с участниками долевого строительства осуществляется на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Дебиторская задолженность участников долевого строительства формируется в момент государственной регистрации договора долевого участия, бухгалтерской записью Дт 76.06 - Кт 76.09

Учет расчетов с участниками долевого строительства в бухгалтерском балансе отражается развернуто. В дебиторской задолженности по счету 76.06 отражается

задолженность участников долевого строительства по зарегистрированным ДДУ. В кредиторской задолженности по счету 76.09 отражается общая задолженность Общества перед участниками по договорам долевого участия.

Денежные средства дольщиков, поступившие на эскроу-счета - отражаются на забалансовых счетах: оплата поступившая от участников ДДУ на 008, зарегистрированные Договора долевого участия отражаются на 009 счете. Информация представлена в таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Денежные средства и денежные эквиваленты. Информация о движении денежных потоков

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются: депозиты до востребования и депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее.

Общество отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах.

Общество разделяет денежные потоки организации на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций в зависимости от связи с характером операций:

- денежные потоки от текущих операций связаны с формированием прибыли от продаж;

- денежные потоки от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций;

- денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций;

- если денежные потоки не могут быть однозначно классифицированы, они отражаются в отчете о движении денежных средств как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств суммы НДС отражена свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"). Сумма НДС отражена в составе показателя строки 4129 «прочие платежи».

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 22.01.2016 №07-04-09/2355) Общество в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников, страховых взносов и НДФЛ».

Ограничения по использованию Обществом денежных средств на 31.12.2022 года отсутствовали.

В отчете о движении денежных средств отражены платежи и поступления от текущих, инвестиционных и финансовых операций Общества.

Денежные средства, отраженные по строке 1250 Баланса, включают в себя:

Наименование показателя	На 31.12.2022 тыс. руб.	На 31.12.2021 тыс. руб.	На 31.12.2020 тыс. руб.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках - всего в том числе:	113	27	31
В кассе			
На расчетном счете	113	27	31

Уставный, добавочный и резервный капиталы. Нераспределенная прибыль.

Уставный капитал составляет 10,00 тыс. руб., который полностью оплачен.

Добавочный капитал у Общества отсутствует.

Резервный капитал Уставом Общества не предусмотрен.

Нераспределенная прибыль:

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год получена прибыль в размере 134 тыс.руб. , в 2021 г. финансовый результат равен 0.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022 г. составила 31 056 тыс. руб., на 31.12.2021 г. 30 922 тыс.руб., на 31.12.2020 г. 30 922 тыс. руб.

Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 года № 84н.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2022 года составляет 31066,00 тыс. руб. (на 31.12.2021 года 30 932,00 тыс. руб., на 31.12.2020 года 30 932,00 тыс. руб.).

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 года больше уставного капитала на 31 056,00 тыс. руб.

Планируется ввод в эксплуатацию трех многоквартирных жилых домов в ЖК Атмосфера в 2024-2025 г.г.

Общество не намерено прекращать свою деятельность.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из принципа (допущения) непрерывности деятельности.

Учет процентов и займов

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о затратах, связанных с выполнением обязательств по полученным кредитам и займам (в том числе товарному и коммерческому кредиту), включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций осуществляется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Синтетический учет организуется на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;

расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

Общество производит начисление процентов по полученным кредитам и займам в соответствии с условиями, установленными в договоре кредита и (или) займа, ежемесячно.

Заемные средства, находящиеся в распоряжении организации, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока, учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Долгосрочные заемные средства, отраженные по строке 1410 составляют:

(тыс. руб.)

Займодавец, договоры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ДАРС-Строительство ООО			
Соглашение о новации от 31.01.2019г.	0.00	0.00	15012
Соглашение о новации от 31.01.2019г.	0.00	0.00	37096
Маркет-Люкс ООО			
Займа №10 от 08.06.16г.	100	100	895
Договор займа №2 от 07.04.16г.	0.00	0.00	1765
ПРОЕКТИНЖИНИРИНГСТРОЙ ВОСТОК ООО	0.00	0.00	16000
Договор №04 перевода долга от 01.01.2019г.			
Пышненко Владимир Валентинович	0.00	0.00	90
Договор займа б/н от 30.09.16г.			
Рябова Г.С. ИП	0.00	0.00	230
Договор долгосрочного займа №3 от 07.04.16			
СЗ Центр-Гарант ООО			
Договор №5 от 08.06.16г	0.00	0.00	150
Договор №2 от 07.04.16г	0.00	0.00	470
Соглашение о переводе долга от 30.09.17г.	0.00	0.00	5500
СМ-Сервис ООО (ДАРС-Сервис до 24.02.22)			
Договор №8 от 08.06.16 г.	0.00	0.00	90
Договор займа №6 от 16.05.16 г	0.00	0.00	260
Рябов А.И., ИП		18184	
Договор беспроцентного займа № б/н от			

26.08.2021			
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДАРС ООО Договор № 1 от 27.01.2022	300		
ПАО Банк "ФК Открытие" Договор № 109-22/НКЛ-4Ф от 09.09.2022	241 260		
ПАО Банк "ФК Открытие" Договор № 2-22/НКЛ-4Ф от 31.01.2022	493 729		
ИТОГО	735 289	18 284	72 208

Краткосрочные заемные средства, отраженные по строке 1510 составляют:

(тыс. руб.)

Займодавец, договоры	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Маркет-Люкс ООО Договор займа №2 от 07.04.16г.	0.00	0.00	654
ПРОЕКТИНЖИНИРИНГСТРОЙ ВОСТОК ООО Договор №04 перевода долга от 01.01.2019г.	0.00	0.00	3420
Рябова Г.С. ИП Договор долгосрочного займа №3 от 07.04.16	0.00	0.00	88
СЗ Центр-Гарант ООО Договор №2 от 07.04.16г	0.00	0.00	0,00
Соглашение о переводе долга от 30.09.17г.	0.00	0.00	0,00
Родник, ООО Соглашение о новации от 07.03.2019г.	0.00	0.00	288
Максимов Александр Викторович Договор займа б/н от 01.01.2020 г.	0.00	0.00	2
Рябов А.И. Договор займа № БН от 01.12.2020	0.00	0.00	1215
ИТОГО	0.00	0.00	5670

Учтено процентов в составе инвестиционного актива в 2022 г. 16 258 тыс. руб., в составе прочих расходов в 2022 г. 0 руб.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками).

Информация о краткосрочной кредиторской задолженности стр 1520 баланса представлена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2021 год.

Просроченной кредиторской задолженности нет.

Доходы будущих периодов

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходы будущих периодов.

Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 г. № 167н.

Общество создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников общества, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

Оценочные обязательства признаются в бухгалтерском учете и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов (счет 96).

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

В Бухгалтерском балансе Общества оценочные обязательства отражаются по строке 1540: см. таблицу 7 «Оценочные обязательства» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимаются обязательства и активы, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относились также существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»)

Условные обязательства и условные активы, информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует. Судебных дел, не завершённых на отчётную дату, в процессе рассмотрения нет.

В 2022 году резерв под условные обязательства не создавался (также и в предшествующем периоде).

Счета эскроу

В составе обеспечения обязательств и платежей полученных отражены на счетах эскроу денежные средства участников долевого строительства на основании зарегистрированных договоров долевого участия на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Внесенные на счета эскроу денежные средства после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику, либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа).

Полученные и выданные обеспечения в отчетном и предшествующих периодах раскрыты в Таблице 8 «Обеспечения обязательств» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Доходы будущих периодов

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали доходы будущих периодов.

Прочие обязательства

В отчетном и предшествующих периодах у Общества отсутствовали прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства.

Выручка. Учет доходов по обычным видам деятельности

Согласно учетной политике выручка от продажи товаров, работ, услуг признается по мере перехода права собственности и предъявления расчетных документов, а по деятельности заказчика-застройщика выручка отражается в соответствии с ценой, отраженной в договоре долевого участия после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), на дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства с дольщиком по завершении выполнения работы в целом (п. 12, 13 ПБУ 9/99).

Выручка в 2021-2022 годах выручка отсутствовала. Получение выручки и прибыли от передачи квартир по договорам долевого участия ожидается после ввода в эксплуатацию трех многоквартирных жилых домов в ЖК Атмосфера в 2024-2025 г.г.

Расходы организации

Себестоимость продаж отражается по мере признания выручки.

Управленческие расходы включаются в расходы по обычным видам деятельности.

Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90.08 "Управленческие расходы".

Прямые расходы на строительство учитываются в разрезе каждого объекта строительства (номенклатурной группы) на счете 20 «Основное производство» по мере их

возникновения и до окончания строительства. За объект строительства принимается многоквартирный дом.

При этом к прямым расходам относятся все расходы на проведение строительных работ и непосредственно связанные с возведением объектов (стоимость принятых подрядных, проектных работ, изысканий, экспертиз, расходы на приобретение и оформление права собственности или аренды на земельные участки, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, другие аналогичные).

Косвенные расходы непосредственно относящиеся к строительству объектов так же учитываются на счете 20 «Основное производство» (рекламные; командировочные; почтовые; консультационные; юридические; программное обеспечение; амортизация основных средств, используемых для нужд администрации; оплата труда и обязательные страховые взносы управленческого персонала, расходы на содержание офиса и другие).

Информация о расходах Общества представлена в таблице 6 «Затраты на производство» Пояснений в табличной форме к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2022 год.

Проценты к получению

Проценты к получению в Отчёте о финансовых результатах по строке 2320 отражены:

	2022 год	2021 год
Проценты к получению (стр.2320)	-	482

Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто.

В составе прочих доходов отчетного периода также отражаются доходы, связанные с продажей активов, восстановление оценочных обязательств и резервов.

В составе прочих расходов отчетного периода также отражаются расходы по продаже активов, расходы по формированию оценочных резервов и обязательств, расходы на уплату процентов за пользование заемными средствами.

Прочие доходы (Стр. 2340 Отчёта о финансовых результатах)

	(тыс. руб.)	
Наименование доходов	2022 год	2021 год
Списание кредиторской задолженности	-	12
Прочие доходы	64	-
Итого	64	12

Прочие расходы (стр. 2350 Отчёта о финансовых результатах)

	(тыс. руб.)	
Наименование доходов	2022 год	2021 год
Расходы на услуги банков	64	21
Прочее	-	6
ИТОГО:	64	27

Информация о связанных сторонах

Связанная сторона (аффилированные лица)	Юридический адрес	Характер отношений	Вид финансово-хозяйственной деятельности
Рябов Александр Иванович		Директор, владел 100% уставного капитала до 23.07.2021г., бенефициарный владелец до 23.07.2021г.	Выплата заработной платы
Рябов Дмитрий Александрович		Бенефициарный владелец, с 23.07.2021г. до 15.12.2021г. (конечный владелец через ООО «УК ДАРС»); с 15.12.2021 конечный владелец через ООО «ДАРС-Девелопмент» (владеет 99% Уставного капитала ООО «ДАРС-Девелопмент»)	
ООО «УК ДАРС»	432017, Ульяновская обл, Ульяновск г, Карла Либкнехта ул, дом № 19А, этаж 4, помещение 1	Владел 100% уставного капитала с 23.07.2021г. до 15.12.2021г.,	Аренда имущества, получение займов
ООО «ДАРС-Девелопмент»		Владеет 100 % Уставного капитала Общества с 15.12.2021г.	Получение займов
ООО «СЗ Центр-Гарант»	432017, Ульяновская обл, Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом № 19А, Этаж 3 Помещение 14/3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Рент-Сервис»	400138, Волгоградская обл, Волгоград г, Им Солнечникова ул, дом № 11, помещение 1	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Стандарт-	123112, Москва	Лицо и Организация	Хоз. операций не

Инвест»	Г., Пресненская НАБ., дом № 6, строение 2, этаж 16, комната 20	контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	было
ООО "СЗ ЭКОСИТИ"	450106, Республика Башкортостан, Уфа г, Менделеева ул, дом № 130, помещение 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ СТРОЙАКТИВ»	Россия, 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 21, ком. 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ПРАВДА»	Россия, 123112, г.Москва, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, этаж 16, ком. 20	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ ЭКО-МЕХАНИКА»	450106, Башкортостан респ, Уфа г., Менделеева ул., дом № 130, помещение 3	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «Инвестиционная группа Основа»	Россия, 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д. 19а, этаж 4 офис 414	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО «СЗ Аквилон»	Россия, 432017, Ульяновская обл, Ульяновск г., Карла Либкнехта ул., дом № 19А, офис 400	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "ДАРС-РЕНОВАЦИЯ"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2, офис 1620	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ХАБАРОВСК"	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 6,	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-	Хоз. операций не было

		стр. 2, ком. 20	Девелопмент»	
ООО "СЗ АРТДЕВЕЛОПМЕНТ"		400138, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Солнечникова, д. 11, помещ. 1	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ АКТИВИНВЕСТ"		432000, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д. 19А, помещ. 14/4	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было
ООО "СЗ ДАРС-ВОСТОК"		680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Гоголя, д. 12, помещ. 2/5	Лицо и Организация контролируются одним и тем же юридическим лицом — ООО «ДАРС-Девелопмент»	Хоз. операций не было

(в руб.)

Контрагенты Счет	Сальдо на 31.12.2021		Обороты за период		Сальдо на 31.12.2022	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО "ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ" (до 29.10.2021 г. Парк Ульяновск ООО)			442 915 380,00	664 373 070,00		221 457 690,00
60			221 457 690,00	221 457 690,00		
60.03			221 457 690,00	221 457 690,00		
67			221 457 690,00	221 457 690,00		
67.03			221 457 690,00	221 457 690,00		
76				221 457 690,00		221 457 690,00
76.09				221 457 690,00		221 457 690,00
Рябов А.И., ИП		9 807 708,51	19 129 207,30	8 273 605,15	1 047 893,64	
60		11 871,00	11 871,00			
60.01		11 871,00	11 871,00			
67		18 184 000,00	18 884 000,00	700 000,00		
67.03		18 184 000,00	18 884 000,00	700 000,00		
76	8 388 162,49		233 336,30	7 573 605,15	1 047 893,64	
76.05			233 336,30	233 336,30		
76.ПР	8 388 162,49			7 340 268,85	1 047 893,64	
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДАРС ООО		7 292 435,04	32 623 590,60	48 017 675,69		22 686 520,13
60		1 252 897,82				1 252 897,82
60.01		1 252 897,82				1 252 897,82
67			30 000 000,00	30 300 000,00		300 000,00
67.03			30 000 000,00	30 300 000,00		300 000,00
76		6 039 537,22	2 623 590,60	17 717 675,69		21 133 622,31
76.05			300 000,00	300 000,00		
76.07		6 039 537,22	2 323 590,60	2 822 372,69		6 538 319,31

76.07.1		6 970 771,80	2 323 590,60		4 647 181,20
76.07.2				2 323 590,60	2 323 590,60
76.07.5	931 234,58			498 782,09	432 452,49
76.09				14 595 303,00	14 595 303,00
Итого		17 100 143,55	494 668 177,90	720 664 350,84	243 096 316,49

Одной из связанных сторон Общества является управленческий персонал (директор). Сумма краткосрочных вознаграждений (подлежащих выплате в течение отчетного периода) составила за 2022 г.:

- начисленная заработная плата – 552 тыс. руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 71,8 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 114,4 тыс. руб.

за 2021 г.:

- начисленная заработная плата – 667,84 тыс. руб.
- отпускные- 0,00 руб.
- в том числе сумма НДФЛ – 86,82 тыс. руб.
- начисленные страховые взносы – 124,54 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения (в том числе платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договора негосударственного пенсионного обеспечения); платежи, направленные на обеспечение пенсии и других социальных гарантий по окончании трудовой деятельности; вознаграждение в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения) отсутствуют.

Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль и иные аналогичные платежи

Отложенные налоговые активы и обязательства

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов/обязательств признаются суммы, способные уменьшить/увеличить сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов/обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые/налогооблагаемые временные разницы.

Временные разницы определяются как разница между стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения. Отложенный налоговый актив/обязательство при принятии к учету оценивается как произведение вычитаемых/налогооблагаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

В бухгалтерском балансе Обществу суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются свернуто.

Информация о текущем налоге на прибыль

Налог на прибыль за 2022 и 2021 годы Обществом не начислялся и не уплачивался в связи с отсутствием налогооблагаемой базы.

Отложенный налог на прибыль за 2022 год составил 134 тыс руб. (временные разницы - резерв на отпуска)

Отложенные налоговые активы на 31.12.2022 г. составили 1005 тыс. руб., на 31.12.2021 составила 871,00 и 31.12.2020 г. составила 871,00 тыс. руб.

Государственная помощь

В отчетном и предшествующих периодах Общество не получало государственной помощи.

Информация по сегментам

Сегмент считается отчетным, если активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

Основой выделения сегментов является организационная структура Общества. В 2022 году у Общества отсутствуют отчетные сегменты.

Информация об изменении Учетной политики в 2023 году

В Учетную политику Общества на 2023 год изменения не вносятся

Крупные сделки

В 2022 г. получены кредиты от ПАО Банк "ФК Открытие" по договору № 109-22/НКЛ-4Ф от 09.09.2022 г. 237 201 тыс. руб. и по договору № 2-22/НКЛ-4Ф от 31.01.2022 481 530 тыс. руб.

Информация по прекращаемой деятельности

Общество не предусматривает прекращение деятельности такую как сегмент его часть либо совокупность сегментов.

Непрерывность деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество продолжало осуществлять свою деятельность в 2022 году под влиянием комплекса факторов экономического и иного характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Общество постоянно следит за развитием ситуации в стране и в мире, прикладывает максимум усилий для минимизации последствий влияния вышеуказанных факторов.

Общество отмечает, что распространения новой коронавирусной инфекции, специальная военная операция, которую Российская Федерация начала 24 февраля 2022 года и др. и связанные с этим экономические последствия не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность.

Общество подтверждает, что последствия воздействия вышеуказанных факторов не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год.

Общество в 2023 году продолжает свою деятельность и принимает все необходимые меры по минимизации их воздействия на деятельность Общества.

Риски хозяйственной деятельности

Согласно разъяснениям Минфина России, содержащимся в Письме от 09.01.2013 N 07-02-18/01, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении организацией раскрываются показатели, пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация с учетом Информации Минфина России N ПЗ-9/2012 "О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности".

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества, можно определить следующие:

Страновые и региональные риски:

Общество оценивает влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, санкционной политики в отношении России и связанные с этим последствия на финансовое состояние и результат финансовой деятельности Общества в обозримом периоде как не существенное. Общество считает, что данное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Финансовые риски:

Рынок жилья крайне тесно привязан к стабильным доходам населения, так как основная масса жилья продается с привлечением заемных банковских средств (оформлением ипотеки). Поэтому, любая нестабильность в экономике, сказывающаяся на снижение доходов населения, негативно может повлиять на такой сектор экономики как продажи недвижимости. В связи с чем, для возможности сохранения рынка в строительной отрасли, не исключен риск снижения ликвидности по продажам Общества.

Правовые риски:

Определенные риски возникают и по причине несовершенства судебной системы в Российской Федерации и отсутствию единой позиции у различных судебных органов по одним и тем же спорным вопросам, в том числе вопросам по налогообложению. Российское право не является прецедентным, поэтому прецеденты, созданные в ходе предыдущих судебных разбирательств, не влияют на ход рассмотрения алогичных дел в других судах.

Другие риски:

Деятельность Общества в области строительства может быть сопряжена с неблагоприятным влиянием многих факторов, включая поломку или отказ оборудования, возможные проблемы на уровне технологических процессов, трудовые споры, погодные условия и т.п. С целью снижения подобного рода рисков Общество осуществляет постоянный контроль над деятельностью подрядных организаций.

В 2022 г. влияние геополитической обстановки в связи с проведением специальной военной операции, ограничений, введенных в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией, не привели к ухудшению финансового положения организации.

Руководство организации уверено в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно как минимум 12 месяцев после подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества отсутствовали.

События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности события, существенно повлиявшие на финансовое состояние общества отсутствовали.

18 апреля 2023 г.

Директор



Рябов А.И.