



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Аудиторское заключение адресовано участникам Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Мылзавод. Новосибирск. Специализированный застройщик»**

Новосибирск – 2023

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Мылзавод. Новосибирск. Специализированный застройщик» (ОГРН 1127232004492, 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 25, помещение 78), 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 Общества с ограниченной ответственностью «Квартал Мылзавод. Новосибирск. Специализированный застройщик» 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»**,  
**руководитель проверки**  
Аттестат аудитора № К 018120  
выдан МФ РФ 05.08.2004 на  
неограниченный срок,  
ОРНЗ 21706017243



**Г.Ю.Апушкина**

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

«20» февраля 2023 года

М.П.

Приложение: бухгалтерская отчетность ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск» 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 18 листов, в том числе:  
Аудиторского заключения 4 листа,  
Бухгалтерской отчетности 14 листов.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>			
	Форма по ОКУД	<b>0710001</b>			
	Дата (число, месяц, год)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">31</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">12</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">2022</td> </tr> </table>	31	12	2022
31	12	2022			
Организация	по ОКПО	<b>38003656</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7203273609</b>			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">12300</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">16</td> </tr> </table>	12300	16	
12300	16				
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>			
Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ <b>МЫЛЗАВОД.НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>					
Деятельность заказчика-застройщика, генерального <b>подрядчика</b>					
Общества с ограниченной <b>ответственностью / Частная собственность</b>					
Местонахождение (адрес) <b>630099, Новосибирская обл, Новосибирск г, Красный пр-кт, д. № 25, пом. 78</b>					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО Аудиторская фирма "Галакт-Инфо"</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>5405305063</b>			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1055405212433</b>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	145	9 558	1 230
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	10 830	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	293 330	45 488	4 353
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	304 304	55 046	5 583
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 159 341	575 775	431 370
	в том числе:				
	НЗС		1 131 051	559 543	431 370
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 426	36 148	4 325
	Дебиторская задолженность	1230	1 865 091	257 226	8 588
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	4 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 239	178	452
	Прочие оборотные активы	1260	254 096	1 349	-
	Итого по разделу II	1200	3 293 193	870 676	448 735
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 597 497	925 722	454 318

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	181 475	(74 733)	(16 767)
	Итого по разделу III	1300	181 485	(74 723)	(16 757)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 778 085	814 323	459 882
	Отложенные налоговые обязательства	1420	327 178	25 382	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 105 263	839 705	459 882
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	105 258	160 286	11 195
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	205 491	454	-
	Итого по разделу V	1500	310 749	160 740	11 195
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 597 497	925 722	454 319

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)

7 января 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ МЫЛЗАВОД.НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"</b>	по ОКПО	38003656		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7203273609		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 492 942	106 376
	Себестоимость продаж	2120	(713 436)	(51 877)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	779 506	54 499
	Коммерческие расходы	2210	(60 008)	(3 301)
	Управленческие расходы	2220	(234 540)	(41 662)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	484 958	9 536
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	135
	Проценты к уплате	2330	(103 199)	(62 426)
	Прочие доходы	2340	7 863	153
	Прочие расходы	2350	(79 460)	(21 117)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	310 162	(73 719)
	Налог на прибыль	2410	(53 949)	15 753
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(53 954)	15 753
	Прочее	2460	(5)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	256 208	(57 966)

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	256 208	(57 966)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.



Руководитель



(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)

7 января 2023 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
38003656		
7203273609		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ  
МЫЛЗАВОД.НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(16 767)	(16 757)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(57 965)	(57 965)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(57 965)	(57 965)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	10	-	-	-	(74 733)	(74 723)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	256 208	256 208
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	256 208	256 208
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.	3300	10	-	-	-	181 475	181 485

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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(16 757)	(57 965)	(1)	(74 723)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(16 757)	(57 965)	(1)	(74 723)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(16 767)	(57 965)	(1)	(74 733)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(16 767)	(57 965)	(1)	(74 733)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	181 485	(74 723)	(16 758)



**ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.**

*(Handwritten signature)*

**Круковский Алексей  
Николаевич\*\***  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

7 января 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КВАРТАЛ  
МЫЛЗАВОД.НОВОСИБИРСК. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной  
ответственностью** / **Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
38003656		
7203273609		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 643	689
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	129	12
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 514	677
Платежи - всего	4120	(1 801 005)	(357 836)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 580 830)	(330 850)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(5)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(220 170)	(26 986)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 796 362)	(357 147)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 870 587	375 714
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 870 587	375 714
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	(73 164)	(18 841)
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	(70 557)	(18 841)
прочие платежи	4329	(2 607)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 797 423	356 873
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 061	(274)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	178	452
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 239	178
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 18.05.2021  
БЛОХИНА Т.А.

Руководитель

  
(подпись)

Круковский Алексей  
Николаевич\*\*

(расшифровка подписи)



7 января 2023 г.



**Прочие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2022 год**

**I. Общие сведения о деятельности фирмы**

- 1.1 ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск. Специализированный застройщик» (ООО «Квартал М. Новосибирск.»),
- 1.2 Юридический адрес: г. Новосибирск, ул. Красный проспект 25, зарегистрировано 01.02.2012 г., основной государственный регистрационный номер ОГРН 1127232004492 ИНН/КПП 7203273609/7203010001
- 1.3 Единичный исполнительный орган общества - ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
- 1.4 Уставный капитал ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск» - 10 тыс. рублей.
- 1.5 Единственный участник Общества - ООО «Специализированная компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Воздвиженка».

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности. Существенные отступления от установленных правил ведения бухгалтерского учета и оценки статей бухгалтерской отчетности не допускались.

События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, и неопределенность в отношении их при составлении бухгалтерской отчетности не выявлены.

**II. Основные положения учетной политики ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск»**

**2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета:**

- Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом № 2 от 30.12. 2021 г.
- Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 г. частично изменили в связи с применением ФСБУ 26/20 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- по основным средствам начисление амортизации производится линейным способом;
- основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости.
- способ списания материально-производственных запасов установлен по средней себестоимости;
- при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета;
- 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.

**■ Выручка от реализации объектов недвижимости**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15

- Коммерческие и управленческие расходы в отчете о финансовых результатах отражаются в составе обособленных показателей (метод директ-кост).
- По сомнительным долгам формируется резерв, который списывается на расходы, сумма неиспользованного остатка переносится на следующий отчетный период. С целью создания

резерва по сомнительным долгам индивидуально оценивается каждый долг. Создание резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец отчетного периода.

■ Под снижение стоимости ТМЦ формируется резерв, при наличии признаков снижения рыночной стоимости активов.

Текущий налог на прибыль отражается по данным 18 ПБУ. Отражение в отчетности ОНО и ОНА-развернуто.

■ Формируется оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков работникам организации.

Фактические расходы, на которые был ранее образован резерв, относятся в дебет счета «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами «Расчеты с персоналом по оплате труда».

■ Расходы по созданию инвестиционных объектов до получения РнС аккумулируются на счете 08.33.4 и 08.33.5, после получения РнС на счете 20.34.1 и 20.34.2 в разрезе: номенклатурных групп, подразделений, статей затрат до момента ввода объекта в эксплуатацию.

■ Договора долевого участия отражаются на забалансовом счете 086 до момента ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта.

2.2 Учетная политика для целей налогового учета утверждена приказом № 3 от 30.12. 2020 г

■ Учет данных для целей налогообложения ведется автоматизированным способом с применением специализированной бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия и 1С: Строительство БИТ. Финанс.

■ в целях признания материальных расходов при списании материалов применяется метод оценки по средней себестоимости;

■ по амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом;

■ Общество осуществляет операции, не подлежащие обложению НДС, и опирается на следующие нормы Налогового Кодекса РФ:

А) Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на основании подпункта 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;

Б) Услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не облагаются НДС на основании подпункта 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ

- доля облагаемых НДС операций относится на счет 19.33.1 ««НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)»» и в дальнейшем, может быть включена Обществом в книгу покупок.

Общество ведет отдельный учет операций по реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, облагаемых и не облагаемых НДС, с использованием субсчетов второго порядка к счетам 90 "Продажи" и 91 "Прочие доходы и расходы", утвержденных рабочим планом счетов организации, открытых в разрезе субсчетов 90-1 "Выручка" и 91-1 "Прочие доходы".

(Основание: п. 4 ст. 149 НК РФ)

### **III. Основная деятельность**

**3.1** ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск» осуществляет функции Заказчика-Застройщика по возведению и реконструкции зданий, сдает в аренду собственное нежилое недвижимое и прочее имущество, оказывает прочие услуги, реализует жилые помещения и офисы.

**3.2** Выручка за 2022 составила 1 492 942 тыс. рублей.



Наименование	Выручка тыс. рублей	% от общей выручки
Выручка по ДДУ (МСФО 15)	1 379 298	92
Выручка от признания фин. актива	113 377	8
Выручка от сдачи в аренду	267	-
Итого	1 492 942	100

#### **IV. Расшифровка отдельных показателей.**

4.1. На 31 декабря 2022 года ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск» закончило с балансом, валюта которого составила 3 597 497 тыс. рублей в том числе:

— Внеоборотные активы 304 304 тыс. рублей

— Оборотные активы 3 293 193 тыс. рублей

По сравнению с 2021 годом валюта баланса на 31.12.2022 года увеличилась на сумму 2 671 775 тыс. рублей.

Рост валюты баланса произошел в связи капитализацией расходов на строительство инвестиционных объектов и увеличением дебиторской задолженности.

4.2. В течение 2022 года Общество арендовало следующие объекты:

офисное помещение на Красный проспект, 25 площадь 12 кв. м.

4.3. На 31.12.2021 г. чистые активы Общества составляли (-74 723) тыс. руб., на конец года чистые активы Общества увеличились на 256 208 тыс. рублей в результате увеличения чистой прибыли Общества и составили на 31.12.2022 года 181 485 тыс. рублей.

4.4. Внереализационные доходы составили 7 863 тыс. руб.

4.5. Прочие расходы, в том числе коммерческие и управленческие расходы, составили 374 008 тыс. рублей

4.6. На 31.12.22 долгосрочные заемные средства составили 2 778 085 тыс.

№ п/п	Наименование заимодавца	Сумма
1.	Банк Дом РФ	2 739 685
2.	Брусника. Сибкадемстрой	14 351
3.	Компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Воздвиженка».	24 049

4.8. Общество за 2022 год выдало обеспечение обязательств Банку Дом РФ по договорам залога на сумму 1 214 774 тыс. руб.

Общество за 2022 год получило обеспечений на сумму 3 243 026 тыс. руб., в том числе: по гарантийным обязательствам подрядчиков на сумму 1 660 тыс. руб. по счетам ЭСКРОУ 3 241 366 тыс. руб.

Общество находится на расчетах с дольщиками через счета ЭСКРОУ. Дольщики размещают денежные средства на счетах ЭСКРОУ в уполномоченном банке, а Застройщик получает в данном банке целевой кредит. По окончании строительства и вводе объекта Застройщик получает денежные средства на свой расчетный счет после погашения задолженности по кредиту. По



состоянию на 31.12.2022 у Общества заключены договоры долевого участия по ЭСКРОУ проектам на сумму 3 908 493 тыс. руб., и поступило на ЭСКРОУ счета физических лиц на сумму 3 241 366 тыс. руб. Общество расчеты по ЭСКРОУ счетам отражает на забалансовых счетах. В учете данные отражаются на счетах бухгалтерского учета с целью ведения аналитического учета, но при формировании бухгалтерской отчетности Общество расчеты по Эскроу счетам показывает «свернуто».

**4.9.** Резервы по отпускам не создаются из-за отсутствия сотрудников.

**4.10.** Не проводили мероприятия по ковиду так нет сотрудников.

**4.11.** СВО не повлияла на деятельность, так как нет договоров с иностранными поставщиками.

## V. Информация по взаимозависимым лицам.

Бенефициар - Круковский Алексей Николаевич, место проживания г. Екатеринбург.

За 2022 год Обществу были оказаны услуги по управлению ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на сумму 120 тыс. рублей. На 31.12.2022 года задолженность Общества перед ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» отсутствует.

В течение года Общество получило услуг от филиала «Сибкадемстрой. Брусника» на 301 730 тыс. руб. За аренду помещения на 18 тыс. руб. «Сибкадемстрой» в течение 2022 года выступало агентом по риэлторским услугам и по рекламе, перевыставлено было услуг на сумму 68 252 тыс. руб. В течение 2022 года филиал Сибкадемстрой оказало услуг технического заказчика на сумму 233 460 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 составила 26 622 тыс. рублей.

В течение 2022 года «Квартал Мылзавод. Новосибирск» получило услуг от ООО «Брусника» по проектированию объектов на сумму 2 885 тыс. руб. Задолженность составила на 31.12.22 712 тыс. руб.

Общество на начало 2022 года имело заем от Компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Воздвиженка» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) на сумму 78 243 тыс. руб. в течение 2022 года и возвратило 70 557 тыс. руб. и получило 5 755 тыс. руб., процентов было начислено за 2022 год на 5 483 тыс. руб. Заем был получен под 10,5 % годовых , срок возврата 31.12.2026 года. Долг по займу на конец года составил 24 048 тыс. руб.

Филиал «Брусника. Организатор строительства в Новосибирске» (контролируемая сторона Круковский А.Н.) оказало услуг по договорам строительного генподряда и подряда на сумму 966 418 тыс. руб., долг Филиал «Брусника. Организатор строительства в Новосибирске» на 31.12.2022 составил 160 273 тыс. руб.

## VI. Ведение бухгалтерской отчетности возложено на филиал. «Брусника. Сибкадемстрой. ООО Брусника»

## VII. Непрерывность деятельности

Общество предполагает продолжать свою деятельность непрерывно.

Представитель

По доверенности



Блохина Т. А.

