

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>06317264</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>1841068231</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Местонахождение (адрес)					<b>384</b>
<b>680038, Хабаровский край, Хабаровск г, Серышева ул, дом № 56, оф. 11</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудиторская фирма "Надежда"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>1832032038</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1021801440055</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>				
1	Нематериальные активы	1110	11 938	14 908	11 320
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	2 113	1 500	1 758
	в том числе:				
	корректировка в связи с ФСБУ 6/2020		-	(63)	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	13 778	11 547	1 993
3	Финансовые вложения	1170	-	250	-
	Отложенные налоговые активы	1180	47 521	33 348	13 142
	Прочие внеоборотные активы	1190	60	72	84
	Итого по разделу I	1100	75 410	61 625	28 297
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	1 710 476	883 703	289 408
	в том числе:				
	Затраты на строительство ЖК по адресу: г. Хабаровск, Гупровский городок	12101	1 528 409	699 463	266 073
	НДС по затратам на строительство ЖК по адресу: г. Хабаровск, Гупровский городок	12102	168 308	89 335	13 418
			-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	92	10
5	Дебиторская задолженность	1230	2 565 675	1 450 783	664 807
	в том числе:				
	Задолженность по договорам долевого участия с отсрочкой платежа	12301	2 149 206	1 115 089	418 303
	Авансы уплаченные прочим поставщикам	12302	120 119	139 798	205 144
	Авансы по строительству	12303	287 884	186 760	41 282
			-	-	-
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 000	7 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	963 519	864 344	1 061 629
	в том числе:				

	Аккредитивы	12501	961 607	864 193	1 061 597
			-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
	Итого по разделу II	1200	5 246 670	3 205 923	2 015 857
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 322 080	3 267 547	2 044 154

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	(205 814)	(141 785)	(52 943)
	в том числе:				
	Корректировка ошибки 2021		-	(333)	-
	Итого по разделу III	1300	(205 804)	(141 775)	(52 933)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	1 466 650	2 297 275	1 367 718
	в том числе:				
	Проценты по займам	14101	88 397	111 664	1 501
			-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	в том числе:				
	Ошибка 2021 года		-	(334)	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 466 650	2 297 275	1 367 718
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	1 914 686	325	306 056
	в том числе:				
	Проценты по займам	15101	113 172	325	31 751
			-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	168 951	152 817	61 648
	в том числе:				
	Авансы полученные от покупателей	15201	3	96 071	52 184
	Авансы полученные от покупателей	15202	-	3	-
			-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	284	1 136	464
	Прочие обязательства	1550	1 977 313	957 769	361 201
	в том числе:				
	По договорам долевого участия объекта строительства	15501	1 977 313	957 769	361 201
			-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 061 234	1 112 047	729 369
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 322 080	3 267 547	2 044 154

Руководитель

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2"</b>		06317264		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1841068231		
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	137 365	56 723
	Себестоимость продаж	2120	(25 838)	(12 085)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	111 527	44 638
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(55 226)	(52 566)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	56 301	(7 928)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	334	3
	Проценты к уплате	2330	(103 331)	(80 039)
	Прочие доходы	2340	247	180
	Прочие расходы	2350	(31 091)	(20 930)
	в том числе:			
	корректировка в связи с ФСБУ 6/2020		-	63
	Корректировка ошибки 2021		-	(334)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(77 540)	(108 714)
	Налог на прибыль	2410	13 511	19 872
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(662)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	14 173	19 872
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(64 029)	(88 842)

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	(64 029)	(88 842)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Ляховенко Александр  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(88 842)	(88 842)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(88 842)	(88 842)
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(141 785)	(141 775)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	(64 029)	(64 029)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(64 029)	(64 029)
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	-	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	-	-	-	(205 814)	(205 804)

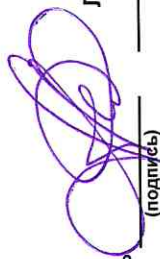
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	(205 804)	(141 775)	(52 933)

  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Ляховенко Александр  
 Сергеевич  
 \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

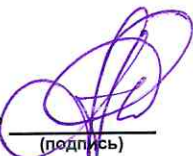
Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью / частная собственность** по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710005		
31	12	2022
06317264		
1841068231		
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	2 350	322
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 963	135
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	264	187
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	123	-
Платежи - всего	4120	(896 992)	(742 320)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(752 078)	(589 022)
в связи с оплатой труда работников	4122	(37 158)	(32 245)
процентов по долговым обязательствам	4123	(13 751)	(1 301)
налога на прибыль организаций	4124	(3)	-
прочие платежи	4129	(94 002)	(119 752)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(894 642)	(741 998)
<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	(128)	(375)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(128)	(125)
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	-	(250)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(128)	(375)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 114 105	574 404
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 114 105	574 404
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	(120 160)	(29 316)
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	(119 949)	(29 316)
прочие платежи	4329	(211)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	993 945	545 088
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	99 175	(197 285)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	864 344	1 061 629
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	963 519	864 344
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Организация ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2"  
 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

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

Коды		
0710003		
2022	12	31
06317264		
1841068231		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Руководитель



(подпись)

**Ляховенко Александр  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

## Расчет стоимости чистых активов

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	11 938	14 908	11 320
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 113	1 500	1 758
Доходные вложения в материальные ценности	1160	13 778	11 547	1 993
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	250	-
Отложенные налоговые активы	1180	47 521	33 348	13 142
Прочие внеоборотные активы	1190	60	72	84
Запасы	1210	1 710 476	883 703	289 408
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	92	10
Дебиторская задолженность*	1230	2 565 675	1 450 783	664 807
Финансовые вложения краткосрочные	1240	7 000	7 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	963 519	864 344	1 061 629
Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>5 322 080</b>	<b>3 267 547</b>	<b>2 044 154</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 466 650	2 297 275	1 367 718
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 914 686	325	306 056
Кредиторская задолженность	1520	168 951	152 817	61 648
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	284	1 136	464
Прочие обязательства краткосрочные	1550	1 977 313	957 769	361 201
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>5 527 884</b>	<b>3 409 322</b>	<b>2 097 087</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(205 804)</b>	<b>(141 775)</b>	<b>(52 933)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**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	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	21 048	-	-	(9 111)	-	-	-	21 048	(9 111)
	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

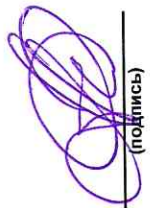
**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



**1.5. 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 2022 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	14 908	11 480	(21 048)	-	14 908
	5190	за 2021 г.	11 320	3 589	-	-	14 908
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	6 140	(6 140)	-	-
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Проект Хабаровск_Гупровский городок (2 очередь)	5182	за 2022 г.	14 908	5 340	(14 908)	-	-
	5192	за 2021 г.	11 320	3 589	-	-	14 908



**Ляховенко Александр  
Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель

20 марта 2023 г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация			первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	1 758	(257)	870	-	-	(257)	-	-	-	2 628	(514)	
	5210	за 2021 г.	1 758	-	70	(70)	7	(265)	-	-	-	1 758	(257)	
в том числе: Сооружения	5201	за 2022 г.	-	-	870	-	-	-	-	-	-	870	-	
	5211	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022 г.	1 650	(236)	-	-	-	(236)	-	-	-	1 650	(471)	
	5212	за 2021 г.	1 650	-	-	-	-	(236)	-	-	-	1 650	(236)	
Офисное оборудование	5203	за 2022 г.	108	(22)	-	-	-	(22)	-	-	-	108	(43)	
	5213	за 2021 г.	108	-	70	(70)	7	(29)	-	-	-	108	(22)	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г.	11 831	(284)	-	-	-	(468)	-	-	-	14 531	(753)	
	5230	за 2021 г.	2 074	(80)	-	-	-	(204)	-	-	-	11 831	(284)	
в том числе: Здания	5221	за 2022 г.	11 831	(284)	-	-	-	(468)	-	-	-	14 531	(753)	
	5231	за 2021 г.	2 074	(80)	-	-	-	(204)	-	-	-	11 831	(284)	

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

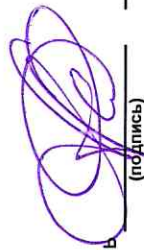
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5242	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5252	за 2021 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	
	за 2022 г.	за 2021 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-
в том числе:		
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-
в том числе:	5271	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	168	4 903	150
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	-	-	-
	5287	-	-	-



Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

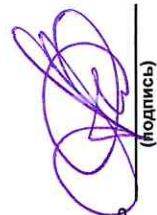
20 марта 2023 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная	первоначальная стоимость	накопленная коррективная				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022 г. за 2021 г.	7 000 -	- -	- -	- -	- -	7 000 7 000	- -	- -
в том числе: вексель	5302 5312	за 2022 г. за 2021 г.	7 000 -	- -	- -	- -	- -	7 000 7 000	- -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5306 5316	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022 г. за 2021 г.	7 000 -	- -	- -	- -	- -	7 000 7 000	- -	- -

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

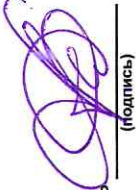
20 марта 2023 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	883 704	-	883 704	949 346	(122 573)	-	X	1 710 476	-	1 710 476	
	5420	за 2021 г.	289 408	-	289 408	630 757	(36 461)	-	X	883 704	-	883 704	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	78 332	-	78 332	19 127	(432)	-	(85 719)	11 309	-	11 309	
	5421	за 2021 г.	-	-	-	79 837	(1 505)	-	-	78 332	-	78 332	
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	10 550	-	10 550	-	(10 550)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021 г.	6 833	-	6 833	26 588	(22 871)	-	-	10 550	-	10 550	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	6 024	-	6 024	22 265	(25 838)	-	-	2 451	-	2 451	
	5425	за 2021 г.	3 084	-	3 084	15 025	(12 085)	-	-	6 024	-	6 024	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	34	(34)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство и НДС на строительство	5507	за 2022 г.	788 798	-	788 798	822 200	-	-	(85 719)	1 696 717	-	1 696 717	
	5527	за 2021 г.	279 491	-	279 491	509 307	-	-	-	788 798	-	788 798	

## 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 \_\_\_\_\_  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 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	выбыло			поступление			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
					погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	1 115 089	-	-	-	1 034 117	-	-	-	-	-	-	2 149 206	-
	5521	за 2021 г.	418 303	-	-	-	696 786	-	-	-	-	-	-	1 115 089	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по договорам долевого участия с отсрочкой платежа	5505	за 2022 г.	1 115 089	-	-	-	1 034 117	-	-	-	-	-	-	2 149 206	-
	5525	за 2021 г.	418 303	-	-	-	696 786	-	-	-	-	-	-	1 115 089	-
	5510	за 2022 г.	336 036	(101)	102	146 996	(63 760)	-	(137)	-	-	-	27	416 469	(1 217)
	5530	за 2021 г.	246 527	(54)	-	177 347	(89 369)	-	(57)	-	-	-	1 532	335 694	(101)
	5511	за 2022 г.	513	(101)	-	9 612	-	-	(137)	-	-	-	-	10 124	(217)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021 г.	57	(54)	-	455	-	-	(57)	-	-	-	-	513	(101)
	5512	за 2022 г.	326 558	-	-	137 146	(55 701)	-	-	-	-	-	-	405 070	(1 000)
	5532	за 2021 г.	246 427	-	-	169 460	(89 329)	-	-	-	-	-	-	326 216	-
	5513	за 2022 г.	8 966	-	102	239	(8 058)	-	(89)	-	-	-	27	1 275	(89)
	5533	за 2021 г.	42	-	-	7 431	(40)	-	-	-	-	-	1 532	8 966	-
Прочая	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022 г.	1 451 125	(101)	102	1 181 113	(63 760)	-	(137)	X	-	-	27	2 565 675	(1 217)
Итого	5520	за 2021 г.	664 830	(54)	-	874 133	(89 369)	-	(57)	X	-	1 532	1 450 783	(101)	



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность


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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную 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 5571	за 2022 г. за 2021 г.	2 297 275 1 367 718	1 157 796 929 557	- -	- -	(1 988 421) -	- -	- -	1 466 650 2 297 275	
в том числе:											
кредиты и займы	5552 5572	за 2022 г. за 2021 г.	2 297 275 1 367 718	1 157 796 929 557	- -	- -	(1 988 421) -	- -	- -	1 466 650 2 297 275	
прочая	5553 5573 5554 5574 5555 5575 5560 5580	за 2022 г. за 2021 г. за 2022 г. за 2021 г. за 2022 г. за 2021 г. за 2022 г. за 2021 г.	- - - - - - 1 110 911 728 905	- - - - - - 3 083 163 636 379	- - - - - - 23 41	- - - - - - (133 147) (254 414)	- - - - - - - -	- - - - - - - -	- - - - - - 27 1 532	- - - - - - 4 060 950 1 110 911	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022 г. за 2021 г.	152 224 7 957	110 253 144 267	- -	- -	(132 281) -	- -	- -	- -	130 196 152 224
авансы полученные	5562 5582	за 2022 г. за 2021 г.	3 52 184	3 -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 3
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022 г. за 2021 г.	589 1 507	38 680 210	23 41	(540) (2 701)	- -	27 1 532	- -	38 752 589	
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5584 5565	за 2021 г. за 2022 г.	- 326	1 914 686	- -	(326) -	- -	- -	- -	- -	1 914 686 326
прочая	5585 5566 5586	за 2022 г. за 2021 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
По договорам долевого участия	5567 5587	за 2022 г. за 2021 г.	957 769 361 201	1 019 544 596 568	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 977 313 957 769
Итого	5550 5570	за 2022 г. за 2021 г.	3 408 186 2 096 623	4 240 959 1 565 936	23 41	(133 147) (254 414)	- -	27 1 532	- -	5 527 600 3 408 186	

## 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	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  (подпись)

Ляховченко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	399	1 396
Расходы на оплату труда	5620	26 427	24 263
Отчисления на социальные нужды	5630	4 686	4 287
Амортизация	5640	490	233
Прочие затраты	5650	45 490	37 412
Итого по элементам	5660	77 492	67 591
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(6 657)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	14 123	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	91 615	60 934



Руководитель  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 136	3 241	(4 093)	-	284
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	1 031	3 305	(4 093)	-	243
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпус	5702	105	(64)	-	-	41

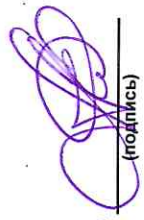
Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 959 542	921 999	291 900
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	1 959 542	921 999	291 900
Выданные - всего	5810	5 761 988	3 913 634	-
в том числе:				
Договор залога имущества прав №ДЗ-1424/1 от 22.06.2020	5811	2 194 795	1 494 879	-
ДОГОВОР ЗАЛОГА ЦЕННЫХ БУМАГ № ДЗ-21759/6 от 27.09.2021 (залог векселя)	5812	7 000	7 000	-
Договор ипотеки №ДИ-1424/2 от 22.06.2020 (Земельный участок 27:23:0020331:356)	5813	46 258	46 258	-
Договор ипотеки №ДИ-1424/2 от 22.06.2020 (Земельный участок)	5814	46 258	46 258	-
Договор поручительства за ООО Талан-Регион-2 № 21680/7 от 27.10.2021	5815	599 324	599 324	-
Договор поручительства за ООО Талан-Регион-2 № № 21761/3 от 23.09.2021	5816	1 020 000	1 020 000	-
Договор поручительства ООО СЗ "Талан-Регион-2" № ДП-1511/1 от 23.11.2021	5817	-	702 916	-
Договор залога имущества прав с залогом недвижимого имущества Д302_420В00В0ВМГ от 24.10.2022 года	5818	1 270 580	-	-
Договор ипотеки (залог земельного участка) ДИ01_420В00В0ВМГ от 24.10.2022	5819	67 616	-	-
Договор поручительства за ООО СЗ ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ № ДП06_420В0060Т от 21.06.2022		245 218	-	-
Договор поручительства за ООО СЗ ТАЛАН-РЕГИОН-11 № ДП07_420В0060У от 01.07.2022 г		264 941	-	-



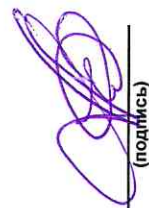
Руководитель  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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 2022 г.	5910	-	-	-	-
за 2021 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022 г.	5911	-	-	-	-
за 2021 г.	5921	-	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Ляховенко Александр  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-2»**  
**ИНН 1841068231/ОГРН 1171832000779**

**Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год**

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022г.

**1. Общие сведения об организации**

- 1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-2»
- 1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»
- 1.3. Юридический адрес: Россия, 680038, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Серышева, дом № 56, оф. 11
- 1.4. Дата создания организации: Зарегистрирована МРИ ФНС России № 9 по Удмуртской Республике 18.01.2017г.
- 1.5. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации: отсутствуют
- 1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества в 2022г. отсутствуют
- 1.8. Сведения о размере уставного капитала и его оплате: Уставной капитал общества составляет 10 000 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен в полном объеме и в установленные сроки.
- 1.9. Сведения об Учредителях: ООО «Созидание» (ИНН 1841070689/ОГРН 1171832009326) с долей 100 процентов.
- 1.10. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2022г.:  
Общее собрание участников: Учредитель – Общество с ограниченной ответственностью «Созидание»
- 1.11. Среднесписочная численность за 2022 г. составляет 18 человек.
- 1.12. Информация об Учетной политике организации:  
«Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2022 год » и «Положение об учетной политике для целей налогового учета на 2022 год» Общества на 2022 год утверждены Приказом № 4ОД от 09 января 2022г.  
Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который 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. Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности;

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

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально-производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации

В Учетной политике на 2022 год, учет права на заключение договора аренды земельного участка в бухгалтерской отчетности по дебету счета 97 «Расходы будущих периодов» отражаются в составе «Внеоборотные активы» раздела 1 по строке 1190 (п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

В Учетной политике на 2022 год в бухгалтерской отчетности суммы по субсчетам 08.06 «Строительство» и 19.08 «НДС при строительстве основных средств» отражаются в составе Оборотных активов «Запасы» пп.10-12 ПБУ 2/2008 по строке 1210.

В Учетной политике на 2022 год на дату государственной регистрации договора долевого участия отражается обязательство участника долевого строительства по внесению денежных средств по счету 76.06 «Расчеты с дольщиками» в составе дебиторской задолженности по строке 1230.

В Учетной политике на 2022 год в бухгалтерской отчетности «Доходы будущих периодов» счет 98 «Вознаграждение заказчика – застройщика» отражаются в составе кредиторской задолженности по строке 1520.

В учетной политике на 2022г. учет материалов организован по ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы отражены свернуто.

Основные изменения учетной политики на 2022 год в связи с применением с 2022 года ФСБУ 6/2020, 26/2022, 25/2022, 27/2022:

С 01.01.2022 г. Общество применило новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" утвержденный Приказ Минфина России от 16.04.2021 N 62н.

При переходе на применение ФСБУ 6/2020 проведена единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020). В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения



ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

С 01.01.2022г. ФСБУ 26/2020 применяется перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008). Новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Ранее сформированные данные бухгалтерского учета не корректируются, при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

С 01.01.2022г. принят следующий порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018:

- в случае Общество будет являться Арендатором, то применяется альтернативный способ признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

- в случае если Общество будет являться Арендодателем, то:
  - по договорам операционной аренды переход на ФСБУ 25/2018 не влечет изменений ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности.

- по договорам не операционной (финансовой) аренды переход на применение ФСБУ 25/2018 будет отражен в отчетности ретроспективно (п. 49 ФСБУ 25/2018). Общество классифицирует объекты учета аренды как объекты учета не операционной (финансовой) аренды и отразит в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2022, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга на дату перехода путем отражения корректировочных проводок после реформации баланса за 2021 год. В отчетности за 2022 год, в котором будет начато применение ФСБУ 25/2018, сравнительные данные за два предыдущих года отразятся таким образом, как если бы ФСБУ 25/2018 применялся с момента начала аренды

С 01.01.2022г. при переходе на применение ФСБУ 27/2021 порядок оформления первичных документов не меняется.

1.13. Информация о полученных/выплаченных дивидендах отсутствует.

1.14. Приобретение долей в Уставном капитале третьих лиц: отсутствует.

1.15. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

1.16. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.17. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений отсутствуют.

1.18. Информация об обязательном аудите: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» подлежит обязательному аудиту. Наименование аудиторской организации ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «НАДЕЖДА» ИНН 1832032038 ОГРН 1021801440055 Договор №70 от 03.10.2022

1.19. Особые события отчетного года (имеющие влияние на события в следующих годах)

В 2022 году получено разрешение на строительство жилого комплекса по адресу: г. Хабаровск, в границах ул. Джамбула, 3, 5, 11 Амурского бульвара, 31, 31В, (Гупровский городок 2 очередь). Сдача объекта в эксплуатацию планируется в 3 кв 2025 года. Заключен Договор № 420В00В0ВМФ от 24.10.2022 сроком погашения до 20.10.2026, для финансирования строительства данного объекта.

Проведен анализ договора аренды общества, согласно договорных условий ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» является Субарендатором и сохраняет прежний порядок учета (п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, п. 4 «Основные новации» информационного сообщения Минфина от 25.01.2019 № ИС-учет-15).

## **2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей**

Бухгалтерский учет в ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» организован в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии в п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

### **2.1. Бухгалтерский баланс**

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 963 519 тыс. рублей.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2023 г.: 31 день, размер резерва 284 тыс. рублей.

### **2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.**

- Проведена корректировка в связи с исправлением ошибок за 2021 год;

- Проведена корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности в связи с переходом на ФСБУ 6/2020. Исправления ошибок не производились, ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

Проведены корректирующие записи в меж отчетном периоде 2021-2022гг. по счету 84 в корреспонденции счетов 01,02,77.

В отчетности за 2022г. не пересчитывались сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведена единовременная корректировка показателей на 31.12.2021г. (п. 49,50 ФСБУ 6/2020).

Статьи баланса, тыс. руб.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021г.	На 31.12.2020г.	Примечание
Стр.1150_Было		1563,00	1758,00	

Стр.1150_Стало	2113,0	1500,00	1758,00	Увеличение стр.1150 в связи с переходом на ФСБУ 6/2020. За счет увеличения СПИ 84 За счет списания ОС до 100тр Уменьшение 63,00
Стр.1370_Было		(142118)	(52943)	
Стр.1370_Стало	(205814)	(141785)	(99646)	Уменьшение строки стр.1370 разница : с исправление ошибки за 2021 год 333 тыс.руб.
Стр.1420_Было		(334)		
Стр.1420_Стало				Уменьшение в связи с ошибкой 2021 года

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 и исправление ошибки за 2021 год, были внесены изменения в Пояснения к бухгалтерскому балансу 2. Основные средства. 2.1 Наличие и движение основных средств по строке 5210, 5201, 5202 на 31 декабря 2021.

2.2. Информация о сроках погашения займов, выданных (в тыс. руб.) отсутствует.

2.4. Информация о сроках погашения займов, полученных (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток Кт
67.01	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный Договор № 420B00B0BVMF от 24.10.2022	24.10.2022	20.10.2026	1,66	1 061 895
67.02	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный Договор № 420B00B0BVMF от 24.10.2022	24.10.2022	20.10.2026	1,66	2 742
67.01	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный Договор № НКЛ-1511 от 23.11.2021 г.	23.11.2021	20.09.2023	2,46	435 296

67.02	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный Договор № НКЛ-1511 от 23.11.2021 г.	23.11.2021	20.09.2023	2,46	10 745
67.01	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №НКЛ-1424 от 22 июня 2020 г.	22.06.2020	20.09.2023	3,47	1 366 217
67.02	УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК	Кредитный договор №НКЛ-1424 от 22 июня 2020 г.	22.06.2020	20.09.2023	3,47	102 428
Итого строка						2979323
66.03	СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКw2030/ТР- 2w2010/011117 от 01.11.2017 г.(6%)	21.10.2021	30.03.2021	10,30	316 359
66.04	СОЗИДАНИЕ ООО	Договор займа № УКw2030/ТР- 2w2010/011117 от 01.11.2017 г.(6%)	30.07.2018	30.03.2027	10,22	85 654
Итого строка						402 013
ИТОГО 1410						3381336

## 2.5. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей тыс. руб.:

Код строки	Наименование показателя	Январь Декабрь 2022	– Январь Декабрь 2021
2110	Выручка	137365	56723
	В том числе:		
	Аренда нежилых помещений	951	135
	Субаренда земельного участка		
	Услуги заказчика-застройщика	134536	56331
2320	Проценты к получению	334	3
	В том числе:		
2330	Проценты к уплате	(103331)	(80039)
	В том числе:		
2340	Прочие доходы	0	
2350	Прочие расходы	(31091)	(20930)
	В том числе:		
	Расходы и комиссии, связанные с кредитами и займами	354	122
	прочие расходы	29054	10035
	Расходы на услуги банков	909	9500
	Штрафы	111	235
	Госпошлина	663	1038

Чистые активы Общества.

Стоимость чистых активов ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» на 31.12.2022г. (205814)  
тыс. руб.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации: убыток 64029 тыс. рублей.

Пояснения причин уменьшения чистых активов/возникновения убытка и меры, принимаемые по его уменьшению:

Убыток в размере 64029 тыс. рублей возник в связи со строительством

Разрешение на строительство № 27-23-15-2020 от 28.02.2020 (очередб) и № 27-23-65-2022 от 29.07.2022 (2 очередь).

Инвестиционный проект имеет длительный по времени цикл, когда возможно получение налогового убытка от финансово-хозяйственной деятельности компании.

ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2» стремится быстро реагировать на изменяющуюся структуру спроса и предложения. Учитывая совокупность объективных факторов, принят ряд значимых мер по увеличению доходов и снижению затрат, таких как:

- увеличение по новым объектам строительства до 5% сумм на оплату услуг Заказчика-Застройщика (по условиям договора ДДУ), что приведет к увеличению доходов организации в текущем периоде
- уменьшение затрат в абсолютном выражении, включая меры по ограничению расходов;
- осуществляются мероприятия по пересмотру портфеля капитальных вложений;
- принимаются меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности путем ужесточения платежной дисциплины в отношении дебиторов;
- пересматривается структура финансирования;
- оптимизирует затратную часть своей деятельности и т.д.

## 2.6. Отчет о движении денежных средств

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Сумма НДС отражена свернуто, в зависимости от того какой НДС больше (от поступлений или от оплат) в строке № 4119 или в строке № 4129.

Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены свернуто.

Подотчетные суммы (выдача и возврат) отражены свернуто.

Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены свернуто.

Поступления от участников долевого строительства отражаются по стр. 4111 – 1963 тыс. рублей

Расходы на строительство отражены по стр. 4121 – 752078 тыс. рублей.

Расшифровка основных показателей Отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)

Код строки	Наименование показателя	Январь –	Январь –
		Декабрь 2022	Декабрь 2021
4119	Прочие поступления, в том числе:	123	
	Проценты за рассрочку	0	0
	Поступления (возмещение расходов)		
4129	Прочие платежи, в том числе:	(94002)	(119752)

## 3. Информация о судебных делах

отсутствует

## 4. События после отчетной даты

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества. Кроме того, руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, данные события не окажут воздействие на деятельность Общества, а именно санкции в банковской сфере, изменение ставки по ипотеке и с последующим (возможным) пересмотром цен на жилье.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

### 5. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

Расчеты со связанными сторонами производятся перечислением по расчетному счету и взаимозачетами. Резерв по сомнительным долгам не формировался, дебиторская задолженность, нереальная для взыскания, не списывалась.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2022 году тыс.руб						
Наименование связанной стороны	(Описание операций)	Сторона договора (для связанной стороны)	Задолженность на 31.12.2022	Обороты по Дт	Обороты по КТ	Задолженность на 31.12.2021
ООО «Созидание»	Договор займа № УКw2030/ТР-2w2010/011117 от 01.11.2017 г.(6%)	займодавец	342373	0	59640	402013
ООО "Управляющая Компания "ТАЛАН"	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества №31/10 от 31.10.17	Единоличный исполнительный орган	1000	10400	10240	840
ООО "ТАЛАН-ИНЖИНИРИГ-27"	Договор № 004-23-ТР2 от 01.12.2022	Технический заказчик	0	0	990	990
	Договор № 138-22-ТР2 от 01.07.2022	Технический заказчик	0	4869	5879	1010
	Договор № 223-22-ТР2 от 05.10.2022	Арендатор	0	28	56	28
	Договор субаренды б/н от 01.06.2022	Субарендатор	0	41	41	0

ООО "СЗ "ТАЛАН- РЕГИОН-2"	Договор № 007-22-Т19 от 18.01.2022	Технический заказчик	0	50	50	0
	Договор № 054-21-Т19 от 17.12.2021	Арендатор	0	115	115	0
ООО "ТАЛАН- ИНЖИНИРИН Г- ХАБАРОВСК"	Договор аренды 050-22- ТР2 от 02.02.2022	Субарендатор	0	187	187	0
ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-19»	Договор 007- 22-Т19 об оказании функции строительного контроля от 25.01.2022	Заказчик- застройщик	0	50	50	0
	Договор субаренды нежилого помещения 054-21-Т19 от 17.12.2021	Субарендатор	0	115	115	0
ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-22»	Договор аренды офисных помещений 085-21-Т22 от 01.10.21г.	Субарендатор	31	257	288	0
	Договор об оказании услуг по выполнению функций строительного контроля №023-20-Т22 от 21.10.2020 г.	Заказчик- застройщик	10	60	70	0
ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-36»	Договор субаренды 010-21-ТР36 от 17.12.2021	Субарендатор	0	121	121	0
ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-9»	Договор субаренды 028-21-ТР9 от 17.12.2021	Субарендатор	0	185	185	0
ООО "СЗ "ТАЛАН- ХАБАРОВСК"	Договор субаренды 080-21-ХБ от 01.10.21г.	Субарендатор	0	126	126	0
ООО «ТИДЕВ»	Договор № 9/02/22 от 01.02.2022	Исполнитель	0	1280	1280	0

## 6. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.

- Финансовые риски: Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

Директор  
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»



Ляховенко А.С.