


| | | | | | |
|--|--------------------------------|---|--|--|---|
|  <p>ЛЮДИ ДЕЛА ХОЛДИНГ</p> <p>Мы превращаем бизнес в удовольствие!</p> | ООО Аудиторская фирма "Эдвейз" | | Business People Consulting Group, Corp. | |  <p>BUSINESS PEOPLE group</p> <p>Make business a pleasure!</p> |
| | Адрес: | 630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, 15, оф.118 | The address: | 15, Voksalnaya magistral, Novosibirsk, Russia, 630099 | |
| | Телефон: | +7 383 227-95-33; 8-923-730-56-64 | Phones: | +7 495 621-33-44 (hotline) | |
| | E-mail: | audit@LudiDela.ru | E-mail: | info@BPCgrp.com | |
| | WWW сайт: | www.LudiDela.ru | WWW site: | www. BPCgrp.com | |

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «Астра»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра»** (ОГРН - 1205400049645), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра»** по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Управляющий директор
аудиторской организации
(ОРНЗ 21006007986)



Сюримова Ирина Васильевна

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ 21906039227)

Шапорева Светлана Александровна

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Эдвейз»,
630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, 15, оф.118
ОРНЗ 11006007467

28 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 | | |
| | | | 31 | 12 | 2022 |
| Организация | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТРА" | по ОКПО | 45977436 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 5406808983 | | |
| Вид экономической деятельности | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика | по ОКВЭД 2 | 71.12.2 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12300 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | | | | | |

630132, Новосибирская обл, Новосибирск г, Димитрова пр-кт, дом 7, офис 708

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора | ИНН | 5408146319 |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора | ОГРН/ ОГРНИП | 1025403638853 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 17 400 | 775 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | арендованное имущество | 1151 | 12 558 | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 495 000 | 495 000 | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 2 848 | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 515 247 | 495 775 | - |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 592 419 | 705 763 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | затраты на строительство | 1211 | 1 591 890 | 699 297 | - |
| | материалы | 1212 | 529 | 6 465 | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 152 285 | 15 200 | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 1 231 308 | 294 930 | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 3 023 444 | 1 238 107 | - |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 2 906 | 3 461 | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 6 002 362 | 2 257 460 | - |
| | БАЛАНС | 1600 | 6 517 609 | 2 753 235 | - |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 30 | 30 | - |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (13 390) | (28) | - |
| | Итого по разделу III | 1300 | (13 360) | 2 | - |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 5 568 125 | 2 532 779 | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 8 651 | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | арендные обязательства | 1451 | 8 651 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 576 776 | 2 532 779 | - |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | - | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 11 702 | 5 371 | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 2 008 | 864 | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 940 483 | 214 220 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | по договорам долевого участия | 1551 | 936 440 | 214 220 | - |
| | арендные обязательства | 1552 | 4 043 | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 954 193 | 220 454 | - |
| | БАЛАНС | 1700 | 6 517 609 | 2 753 235 | - |



Руководитель

Фурсова Екатерина
Викторовна

(расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТРА"**

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710002 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 45977436 | | |
| 5406808983 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | - | - |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 84 150 | 20 891 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (84 150) | (20 891) |
| | Прочие доходы | 2340 | - | 9 |
| | Прочие расходы | 2350 | (16 210) | (37) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (16 210) | (28) |
| | Налог на прибыль | 2410 | 2 848 | - |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | - | - |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 2 848 | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | в том числе: | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (13 362) | (28) |

| 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 | (13 362) | (28) |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна

(расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 45977436 | | |
| 5406808983 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТРА"

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 | - | - | - | - | - | - |
| За 2021 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | 30 | - | - | - | - | 30 |
| В том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | - | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3215 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| уставный капитал 2020 год | 3217 | 30 | - | - | - | - | 30 |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|----------|
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | (28) | (28) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | (28) | (28) |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2021 г. | 3200 | 30 | - | - | - | (28) | 2 |
| За 2022 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3312 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3313 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3314 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости акций | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3320 | - | - | - | - | (13 362) | (13 362) |
| в том числе: | | | | | | | |
| убыток | 3321 | X | X | X | X | (13 362) | (13 362) |
| 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 | 30 | - | - | - | (13 390) | (13 360) |

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

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2020 г. | Изменения капитала за 2021 г. | | На 31 декабря 2021 г. |
|---|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | | |
| До корректировок | 3400 | 30 | (28) | - | 2 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3420 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3500 | 30 | (28) | - | 2 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | - | (28) | - | (28) |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | - | (28) | - | (28) |
| по другим статьям капитала | | | | | |
| до корректировок | 3402 | 30 | - | - | 30 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | 30 | - | - | 30 |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | (13 360) | 2 | - |



**Фурсова Екатерина
Викторовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

4 апреля 2023 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710005 | | |
| 31 | 12 | 2022 |
| 45977436 | | |
| 5406808983 | | |
| 71.12.2 | | |
| 12300 | 16 | |
| 384 | | |

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АСТРА"**

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

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 98 | 140 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | - | - |
| прочие поступления | 4119 | 98 | 140 |
| Платежи - всего | 4120 | (1 129 326) | (730 129) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (1 076 622) | (714 021) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | (43 406) | (10 865) |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (150) | (4 387) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| платежи в бюджет | 4125 | (580) | (226) |
| прочие платежи | 4129 | (8 568) | (630) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (1 129 228) | (729 989) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| 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 | - | (495 000) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | (495 000) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | - | (495 000) |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | 2 915 363 | 2 595 623 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 2 915 363 | 2 595 593 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | 30 |
| 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 | (798) | (132 527) |
| 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 | (798) | (132 527) |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 2 914 565 | 2 463 096 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 1 785 337 | 1 238 107 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 238 107 | - |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 3 023 444 | 1 238 107 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | - | - |



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна

(расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

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

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

с.1

| Наименование показателя | Код | Период | Изменения за период | | | | На конец периода | | | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---|--------|--------|
| | | | На начало года | | Выбыло | | Переоценка | | | | | |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | Первоначальная стоимость | Накопленная амортизация | первоначальная стоимость | накопленная амортизация и убытки от обесценения | | |
| Нематериальные активы - всего | 5100 5110 | за 2022 г. за 2021 г. | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | - - | |
| в том числе: | 5101 5111 | за 2022 г. 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. | | На 31 декабря 2020 г. | |
|-------------------------|------|-----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | | | | | | | |
| Всего | 5120 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5121 | - | - | - | - | - | - |

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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. | - | - | - | - | |
| | 5190 | за 2021 г. | - | - | - | - | |
| в том числе: | 5181 | за 2022 г. | - | - | - | - | |
| | 5191 | за 2021 г. | - | - | - | - | |



Руководитель _____
 (подпись)

Фурсова Екатерина
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

4 апреля 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 | | |
| Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего | 5200 | за 2022 г. | 789 | (14) | 18 123 | - | (1 498) | - | - | - | - | 18 911 | (1 512) |
| | 5210 | за 2021 г. | - | - | 789 | - | (14) | - | - | - | - | 789 | (14) |
| Офисное оборудование | 5201 | за 2022 г. | - | - | 1 561 | - | (465) | - | - | - | - | 1 561 | (465) |
| | 5211 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Здания | 5202 | за 2022 г. | - | - | 2 595 | - | (89) | - | - | - | - | 2 595 | (89) |
| | 5212 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Машины и оборудование (кроме офисного) | 5203 | за 2022 г. | 629 | (10) | 671 | - | (153) | - | - | - | - | 1 299 | (163) |
| | 5213 | за 2021 г. | - | - | 629 | - | (10) | - | - | - | - | 629 | (10) |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 5204 | за 2022 г. | 160 | (4) | - | - | (52) | - | - | - | - | 160 | (56) |
| | 5214 | за 2021 г. | - | - | 160 | - | (4) | - | - | - | - | 160 | (4) |
| Аренднованное имущество | 5205 | за 2022 г. | - | - | 13 297 | - | (739) | - | - | - | - | 13 297 | (739) |
| | 5215 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего | 5220 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5230 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 5221 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5231 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

2.2. Незавершенные капитальные вложения

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | Изменения за период | | | На конец периода |
|--|------|------------|----------------|---------------------|---------|---|------------------|
| | | | | затраты за период | списано | принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость | |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего | 5240 | за 2022 г. | - | (4 826) | - | (4 826) | - |
| | 5250 | за 2021 г. | - | 789 | - | (789) | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| Отдел продаж по ул. Ипподромская | 5241 | за 2022 г. | - | 2 595 | - | (2 595) | - |
| | 5251 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| Система видеонаблюдения | 5242 | за 2022 г. | - | 671 | - | (671) | - |
| | 5252 | за 2021 г. | - | 496 | - | (496) | - |
| Принтер Kopica Minolta bizhub C227 | 5243 | за 2022 г. | - | 808 | - | (808) | - |
| | 5253 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| МФУ лазерный Kyocera Ecosys M2235DN 1 | 5244 | за 2022 г. | - | 111 | - | (111) | - |
| | 5254 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| МФУ лазерный Kyocera Ecosys M2235DN 2 | 5245 | за 2022 г. | - | 111 | - | (111) | - |
| | 5255 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| МФУ лазерный Kyocera Ecosys M2235DN 3 | 5246 | за 2022 г. | - | 111 | - | (111) | - |
| | 5256 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| МФУ лазерный Kyocera Ecosys M2835dw | 5247 | за 2022 г. | - | 121 | - | (121) | - |
| | 5257 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| Телевизор SAMSUNG 85" 4K/Smart 3840x2160 с мобильными стойками ONKRON ONKRON TS1881 | 5248 | за 2022 г. | - | 299 | - | (299) | - |
| | 5258 | за 2021 г. | - | - | - | - | - |
| Система турникета | 5249 | за 2022 г. | - | - | - | - | - |
| | 5259 | за 2021 г. | - | 133 | - | (133) | - |
| Вывеска "Отдел продаж" | | за 2022 г. | - | - | - | - | - |
| | | за 2021 г. | - | 160 | - | (160) | - |

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 | Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего | Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего |
| Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего | 5260 | 1 048 | - | - | - |
| в том числе: | | | | | |
| Отдел продаж Ипподромская | 5261 | 377 | - | - | - |
| Система видеонаблюдения | 5262 | 671 | - | - | - |
| Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: | 5270 | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | |
| | 5271 | - | - | - | - |

2.4. Иное использование основных средств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5280 | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5281 | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 5282 | 13 297 | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | 5283 | - | 3 704 | - |
| 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 | - | - | - |



Руководитель
Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

4 апреля 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) | | Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения) | первоначальная стоимость | накопленная коррек-тировка |
| | | | первоначальная стоимость | накопленная коррек-тировка | первоначальная стоимость | накопленная коррек-тировка | | | |
| Долгосрочные - всего | 5301 5311 | за 2022 г. за 2021 г. | 495 000 - | - - | - 495 000 | - - | 495 000 495 000 | - - | |
| в том числе: | | | | | | | | | |
| займы выданные | 5302 5312 | за 2022 г. за 2021 г. | 495 000 - | - - | - 495 000 | - - | 495 000 495 000 | - - | |
| 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. | 495 000 - | - - | - 495 000 | - - | 495 000 495 000 | - - | |

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: | 5325 | - | - | - |
| Иное использование финансовых вложений | 5326 | - | - | - |
| | 5329 | - | - | - |



Руководитель _____
 (подпись)

Фурсова Екатерина
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

4 апреля 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 | выбыло | | убытков от снижения стоимости | оборот запасов между их группами (видами) | себе-стоимость | величина резерва под снижение стоимости | балансовая стоимость |
| | | | | | | | себе-стоимость | резерв под снижение стоимости | | | | | |
| Запасы - всего | 5400 | за 2022 г. | 705 763 | - | 705 763 | 900 351 | (13 695) | - | X | 1 592 419 | - | 1 592 419 | |
| | 5420 | за 2021 г. | - | - | - | 706 611 | (849) | - | X | 705 763 | - | 705 763 | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 5401 | за 2022 г. | 6 465 | - | 6 465 | 7 253 | (13 190) | - | 792 | 529 | - | 529 | |
| | 5421 | за 2021 г. | - | - | - | 7 314 | (849) | - | 357 | 6 465 | - | 6 465 | |
| Готовая продукция | 5402 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5422 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары для перепродажи | 5403 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5423 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Товары и готовая продукция отгруженные | 5404 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5424 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Затраты в незавершенном производстве | 5405 | за 2022 г. | 699 297 | - | 699 297 | 893 097 | (505) | - | - | 1 591 890 | - | 1 591 890 | |
| | 5425 | за 2021 г. | - | - | - | 699 297 | - | - | - | 699 297 | - | 699 297 | |
| Прочие запасы и затраты | 5406 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5426 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5507 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 5527 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

4.2. Запасы в залоге

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего | 5440 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего | 5441 | - | - | - |
| в том числе: | | | | |
| земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54-35:073025:835 | 5446 | 1 477 659 | 1 477 659 | - |
| земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54-35:073025:835 | 5447 | 1 477 659 | 1 477 659 | - |
| земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54-35:073025:835 | 5448 | 1 477 659 | 1 477 659 | - |



Руководитель
Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

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

| Наименование показателя | Код | Период | На начало года | | Изменения за период | | | | | | | На конец периода | | | |
|--|------|------------|-------------------------------|---|---|--|-------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|---|---|-------------------------------|---|---|
| | | | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | списание на финансовый результат | восстановление резерва | перевод из долгосрочную задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | учтенная по условиям договора | величина резерва по сомнительным долгам | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность - всего | 5501 | за 2022 г. | 205 068 | - | 813 254 | - | (12 390) | - | - | - | - | - | - | 1 005 932 | - |
| | 5521 | за 2021 г. | - | - | 205 068 | - | - | - | - | - | - | - | - | 205 068 | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5502 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5503 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5523 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5504 | за 2022 г. | 19 476 | - | 84 150 | - | (1 337) | - | - | - | - | - | - | 102 289 | - |
| | 5524 | за 2021 г. | - | - | 19 476 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 476 | - |
| Расчеты по счетам ЭСКРОУ | 5505 | за 2022 г. | 185 592 | - | 729 104 | - | (11 053) | - | - | - | - | - | X | 903 643 | - |
| | 5525 | за 2021 г. | - | - | 185 592 | - | - | - | - | - | - | - | X | 185 592 | - |
| | 5510 | за 2022 г. | 89 862 | - | 1 785 027 | - | (1 649 650) | - | - | - | - | - | 137 | 225 376 | - |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего | 5530 | за 2021 г. | - | - | 89 862 | - | - | - | - | - | - | - | - | 89 862 | - |
| | 5511 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками | 5531 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 5512 | за 2022 г. | 60 633 | - | 1 028 163 | - | (896 250) | - | - | - | - | - | - | 192 547 | - |
| Авансы выданные | 5532 | за 2021 г. | - | - | 60 633 | - | - | - | - | - | - | - | - | 60 633 | - |
| | 5513 | за 2022 г. | 601 | - | 8 500 | - | (9 225) | - | - | - | - | - | - | 13 | - |
| | 5533 | за 2021 г. | - | - | 601 | - | - | - | - | - | - | - | - | 601 | - |
| Расчеты с участниками долевого строительства | 5514 | за 2022 г. | 28 628 | - | 747 595 | - | (743 426) | - | - | - | - | - | X | 32 797 | - |
| | 5534 | за 2021 г. | - | - | 28 628 | - | - | - | - | - | - | - | X | 28 628 | - |
| Расчеты по арендным платежам (ППА) | 5515 | за 2022 г. | - | - | 769 | - | (760) | - | - | - | - | - | X | 19 | - |
| | 5535 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | X | - | - |
| Итого | 5500 | за 2022 г. | 294 930 | - | 2 598 281 | - | (1 662 040) | - | - | - | - | - | X | 1 231 308 | - |
| | 5520 | за 2021 г. | - | - | 294 930 | - | - | - | - | - | - | - | X | 294 930 | - |

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 | Балансовая стоимость |
| Всего | 5540 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| расчеты с покупателями и заказчиками | 5541 | - | - | - | - | - | - |
| расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат) | 5542 | - | - | - | - | - | - |
| прочая | 5543 | - | - | - | - | - | - |
| | 5544 | - | - | - | - | - | - |

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя | Код | Период | Остаток на начало года | Изменения за период | | | | | | перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность | перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность | перевод из долго- в краткосрочную задолженность | Остаток на конец периода | |
|--|------|------------|------------------------|---|--------------|--------------|--------------|--|-----------|---|---|---|--------------------------|----------------------------------|
| | | | | поступление | | выбыло | | причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления | погашение | | | | | списание на финансовый результат |
| | | | | в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) | в результате | в результате | в результате | | | | | | | |
| Долгосрочная кредиторская задолженность - всего | 5551 | за 2022 г. | 2 532 779 | 2 924 014 | 120 931 | (948) | - | - | - | - | - | 5 576 776 | | |
| | 5571 | за 2021 г. | - | 2 595 593 | 77 938 | (140 752) | - | - | - | - | - | 2 532 779 | | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | |
| кредиты | 5552 | за 2022 г. | 2 348 185 | 2 913 828 | 120 834 | (113) | - | - | - | - | - | 5 382 735 | | |
| | 5572 | за 2021 г. | - | 2 295 | 53 221 | (36) | - | - | - | - | - | 2 348 185 | | |
| займы | 5553 | за 2022 г. | 184 594 | 1 535 | 97 | (835) | - | - | - | - | - | 185 390 | | |
| | 5573 | за 2021 г. | - | 300 593 | 24 717 | (140 716) | - | - | - | - | - | 184 594 | | |
| прочая | 5554 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5574 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| арендные обязательства | 5555 | за 2022 г. | - | 8 651 | - | - | - | - | - | X | - | 8 651 | | |
| | 5575 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | X | - | - | | |
| Краткосрочная кредиторская задолженность - всего | 5560 | за 2022 г. | 5 371 | 963 036 | 2 | (952 677) | - | - | - | - | 13 | 15 745 | | |
| | 5580 | за 2021 г. | - | 5 371 | - | - | - | - | - | - | - | 5 371 | | |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | | | |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками | 5561 | за 2022 г. | 3 057 | 949 893 | - | (942 087) | - | - | - | - | - | 10 862 | | |
| | 5581 | за 2021 г. | - | 3 057 | - | - | - | - | - | - | - | 3 057 | | |
| авансы полученные | 5562 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5582 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| расчеты по налогам и взносам | 5563 | за 2022 г. | 137 | 8 498 | 2 | (8 650) | - | - | - | - | 13 | 137 | | |
| | 5583 | за 2021 г. | - | 137 | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| кредиты | 5564 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5584 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| займы | 5565 | за 2022 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| | 5585 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| прочая | 5566 | за 2022 г. | 2 176 | - | - | (1 337) | - | - | - | - | - | 839 | | |
| | 5586 | за 2021 г. | - | 2 176 | - | - | - | - | - | - | - | 2 176 | | |
| арендные обязательства | 5567 | за 2022 г. | - | 4 645 | - | (602) | - | - | - | - | - | 4 043 | | |
| | 5587 | за 2021 г. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| Итого | 5550 | за 2022 г. | 2 538 150 | 3 887 050 | 120 933 | (953 625) | - | - | - | X | - | 5 592 521 | | |
| | 5570 | за 2021 г. | - | 2 600 964 | 77 938 | (140 752) | - | - | - | X | - | 2 538 150 | | |

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)
 Фурсова Екатерина
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

6. Затраты на производство

| Наименование показателя | Код | за 2022 г. | за 2021 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты | 5610 | - | - |
| Расходы на оплату труда | 5620 | - | - |
| Отчисления на социальные нужды | 5630 | - | - |
| Амортизация | 5640 | - | - |
| Прочие затраты | 5650 | - | - |
| Итого по элементам | 5660 | - | - |
| Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5670 | - | - |
| Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др. | 5680 | - | - |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | - | - |



Руководитель _____

(подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна

(расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя | Код | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как избыточная сумма | Остаток на конец периода |
|---------------------------------|------|------------------------|----------|----------|------------------------------|--------------------------|
| Оценочные обязательства - всего | 5700 | 864 | 3 640 | (2 497) | - | 2 008 |
| в том числе: | | | | | | |
| Резерв по отпускам | 5701 | 864 | 3 640 | (2 497) | - | 2 008 |



Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель

4 апреля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. | На 31 декабря 2020 г. |
|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Полученные - всего | 5800 | 903 643 | 185 592 | - |
| в том числе: | | | | |
| по договорам долевого участия | 5801 | 903 643 | 185 592 | - |
| Выданные - всего | 5810 | 21 950 830 | 20 888 770 | 539 995 |
| в том числе: | | | | |
| поручительства | 5811 | 1 166 550 | 104 416 | - |
| залогов | 5812 | 20 784 280 | 20 784 280 | - |
| обеспечительный взнос | 5813 | - | 74 | - |



Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

4 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____
 (подпись)

Фурсова Екатерина
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

4 апреля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «СЗ «АСТРА»

ЗА 2022 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ «АСТРА»

за 2022 год,

составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

| | |
|--|----|
| 1. Общие сведения..... | 3 |
| 2. Учетная политика..... | 4 |
| 2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности..... | 4 |
| 2.2. Вложения во внеоборотные активы..... | |
| 2.3. Финансовые вложения..... | 5 |
| 2.4. Запасы..... | 6 |
| 2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность..... | 6 |
| 2.6. Собственный капитал..... | 7 |
| 2.7. Заемные средства..... | 7 |
| 2.8. Доходы..... | 8 |
| 2.9. Расходы..... | 8 |
| 2.10. Финансовый результат от выполнения функций застройщика..... | 8 |
| 2.11. Расчеты по налогу на прибыль..... | 9 |
| 2.12. Оценочные обязательства..... | 9 |
| 2.13. Иные активы и обязательства..... | 10 |
| 2.14. Инвентаризация имущества и обязательств..... | 10 |
| 2.15. События после отчетной даты..... | 10 |
| 3. Информация для обеспечения сопоставимости данных..... | |
| 3.1. Изменения учетной политики на следующий отчетный год..... | |
| 4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса..... | 11 |
| 4.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150 Баланса)..... | 12 |
| 4.2. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса)..... | 13 |
| 4.3. Запасы (ст. 1210 Баланса)..... | 14 |
| 4.4. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)..... | 15 |
| 4.5. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)..... | 15 |
| 4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)..... | 16 |
| 4.7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)..... | 16 |
| 4.8. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)..... | 17 |
| 4.9. Заемные средства (ст. 1410 Баланса)..... | 17 |
| 4.10. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)..... | 17 |
| 4.11. Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)..... | 18 |
| 4.12. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)..... | 18 |
| 5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах..... | 19 |
| 5.1. Прочие доходы и расходы..... | 19 |
| 6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств..... | 19 |
| 7. Связанные стороны..... | 20 |
| 8. Обеспечения обязательств и платежей..... | 27 |
| 9. Условные факты хозяйственной деятельности..... | 28 |
| 10. Информация по сегментам..... | 29 |
| 11. Прекращаемая деятельность..... | 29 |
| 12. Государственная помощь..... | 29 |
| 13. Информация о рисках хозяйственной деятельности общества..... | 26 |
| 14. Условия продолжения деятельности в будущем..... | |
| 15. События после отчетной даты..... | 34 |
| 16. Крупные сделки..... | 34 |
| 17. Привлечение заемных средств..... | 34 |
| 18. Увольнение персонала..... | 34 |
| 19. Пояснения об исправленной бухгалтерской отчетности за 2022 год..... | 34 |

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

| | |
|------------------------------|---|
| Полное название: | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Астра» |
| Сокращенное название: | ООО «СЗ «Астра» |
| ИНН: | 5406808983 |
| ОГРН: | 1205400049645 |
| Государственная регистрация: | 12.10.2020 |
| Юридический адрес: | 630132, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7 оф. 708, д. 7 |
| Почтовый адрес: | 630132, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7 оф. 708, д. 7 |
| Телефон / факс: | 263-64-60 |
| Адрес в сети Интернет: | гкрасцветай.рф |

2. Численность персонала Общества

| | |
|--------------------------------------|------------|
| По состоянию на 31 декабря 2022 года | 23 человек |
| По состоянию на 31 декабря 2021 года | 28 человек |
| По состоянию на 31 декабря 2020 года | - человек |

3. Основные виды деятельности Общества

1. 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

4. Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «Астра» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 17 ноября 2020 года, основной государственный регистрационный номер 1205400055552

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5402063793

Код причины постановки на учет (КПП): 540601001

Правовое положение ООО «СЗ «Астра», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО «СЗ «Астра» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

5. Сведения об аудиторе

| | |
|------------------------------|--|
| Наименование: | ООО Аудиторская фирма "Эдвейз" |
| Юридический адрес: | 630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118 |
| Почтовый адрес: | 630099, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 15, оф. 118 |
| Телефон / факс: | 227-95-33 |
| Адрес в сети Интернет: | www.LudiDela.ru |
| Членство в СРО аудиторов: | Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве №3059 от 07.04.2010 |
| Регистрационный номер в СРО: | 11006007467 |

6. Исполнительные и контрольные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом Общества по состоянию на конец отчетного периода является директор (протокол Общего собрания участников №1 от 07.10.2020). Срок полномочий 5 лет (Таблица 1.1.1):

Таблица 1.1.1.

| ФИО | Должность |
|------------------------------|-----------|
| Фурсова Екатерина Викторовна | Директор |

7. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

ООО «СЗ «Астра» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Общество не имеет филиалов и представительств.

8. Дочерние и зависимые общества

Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора №1 от 11.01.2021, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;

Бухгалтерский учет ведется по автоматизированной форме, которая основана на применении электронно-вычислительной техники. Ведение учета осуществляется с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1С: Предприятие», конфигурация: «Управление производственным предприятием, редакция 1.3».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 20 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 рублей и более.

Стоимость объектов менее установленного лимита, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, признается в составе расходов текущего периода.

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации. Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Проверка ОС на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Проверка капвложений на обесценение осуществляется в порядке, предусмотренном МСФО 36 "Обесценение активов" один раз, на конец отчетного года.

Ликвидационная стоимость, отличная от нуля, рассчитывается с учетом интенсивности и особенностей использования основного средства, способа получения экономических выгод по окончании использования.

Существенной суммой, ожидаемой к поступлению от выбытия объекта основных средств, является сумма, превышающая 20% балансовой стоимости основного средства

При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия. При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств. При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды.

2.2. Учет аренды

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года, ФСБУ 25/2018 не применяется.

Переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» производится Обществом с использованием п.50 ФСБУ 25/2018: одновременно на 31.12.2021 признается право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

На дату получения в пользование предмета аренды Общество признает актив в форме права пользования (далее ППА). ППА учитывается на счете 01.03 оценивается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде учитывается на счете 76.07 и первоначально оценивается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с учетом ставки дисконтирования, которая представляет собой ставку, по которой Общество могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, не включаются в стоимость обязательства по аренде и соответствующего ППА. Данные платежи относятся на расходы в том периоде, в котором происходит событие или условие, инициирующее эти платежи.

Активы в форме ППА амортизируются с применением линейного способа начисления амортизации в течение предполагаемого срока аренды, который рассчитывается на основе срока аренды.

Величина обязательств по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (ежеквартально) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

2.3 Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам – высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Проверка на обесценение финансовых вложений в виде выданных процентных займов, определяются путем сравнительного анализа учетных и расчетных стоимостей финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений в виде выданных процентных займов определяется по формуле: $S_p = S_u - P$, где:

S_u – учетная стоимость финансового вложения (балансовая стоимость);

P – сумма резерва по сомнительному долгу, рассчитанная в соответствии с порядком расчета резерва по сомнительным долгам

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.4 Запасы

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг. В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Незавершенное производство (НЗП) включает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Вложения в строительство учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади застройки.

В составе готовой продукции Общества учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, предназначенные для продажи.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, отражаются на счете 10 «Материалы» до их момента передачи в эксплуатацию.

Оценка материалов, отпущенных для производства строительных работ (проданных, выбывших по иным основаниям), а также оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов Общества

В 2022 году резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, так как фактов снижения стоимости запасов установлено не было.

2.5 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

В 2022 году резерв по сомнительным долгам не создавался, так как сомнительная задолженность отсутствует.

2.6 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

2.7 Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

– краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

– долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным кредитам (займам), использованным на приобретение и (или) строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным кредитам (займам) включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1410, 1510 «Заемные средства».

2.8 Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания последнего передаточного акта с участником долевого строительства.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, услуг по агентским договорам, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто

2.9 Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В составе расходов по обычным видам деятельности являются прямые расходы, которыми являются затраты, связанные с содержанием застройщика

Учет прямых расходов осуществляется по объектам строительства в соответствии со следующими статьями затрат:

- Аренда офиса;
- Заработная плата работников;
- Страховые взносы;
- Консультационные, информационные, юридические, аудиторские услуги;
- Риэлторские услуги; агентские услуги, связанные с привлечением дольщиков;
- Страхование ГО, ИИ;
- другие расходы.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, проценты и обслуживание заемных и кредитных средств, которые не используются для строительства объекта долевого участия, штрафы, пени, и прочие расходы. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода и отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто

2.10 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств участников долевого строительства, с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участников долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства в целом на момент окончания строительства и признается в учете в момент передачи помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания последнего передаточного акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства.

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи участникам долевого строительства) по заключенным договорам отражаются в составе запасов.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи участникам долевого

строительства по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

– по объектам долевого строительства, подлежащим передаче участникам долевого строительства, затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;

– объекты, предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи по передаточному акту последнего помещения (объекта долевого строительства) участнику долевого строительства – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

2.11 Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных активов и обязательств ведется затратным методом

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

2.12 Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

– из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена. Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднесредней заработной плате за период и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.13 Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

2.14 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

2.15 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

2.16 Способы учета операций, специфических для деятельности застройщика, привлекающего средства физических и юридических лиц по договорам ДДУ

Для отражения данных по обязательствам застройщика используется счет 86 «Целевое финансирование» и в момент регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается запись: Дебет счета 76 Кредит счета 86.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете на счете 08.03 "Основное производство".

Затраты, связанные с содержанием застройщика, отражаются на счете 20 «Основное производство».

В состав затрат, связанных с содержанием застройщика, Обществом относятся:

- Аренда офиса;
 - Заработная плата работников;
 - Страховые взносы;
 - Консультационные, юридические, аудиторские услуги;
 - Риэлторские услуги;
 - Страхование ГО
- другие расходы.

В момент получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию не производится списание стоимости объекта строительства.

В момент передачи объектов строительства участникам долевого строительства списание их стоимости отражается проводкой Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 43 «Готовая продукция».

Момент определения финансового результата в виде экономии между договорной стоимостью объектов строительства и фактическими затратами по строительству, а также расходами заказчика-застройщика данных объектов определяется последним днем квартала, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику.

Разница между фактическими затратами на строительство, расходами заказчика-застройщика и суммарной ценой заключенных договоров участия в долевом строительстве отражается проводкой Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов» в разрезе объектов строительства.

Выручка в виде разницы между фактическими затратами на строительство, расходами заказчика-застройщика и суммарной ценой заключенных договоров участия в долевом строительстве отражается проводкой Дебет счета 98.01 «Доходы, полученные в счет будущих периодов» Кредит счета 90.01 «Выручка»

Момент завершения формирования себестоимости МКД - не позднее последнего дня квартала, в котором передано 100% объектов долевого строительства.

Порядок признания затрат, понесенных после завершения формирования себестоимости объекта

Затраты на строительство, относящиеся к строящемуся объекту, понесенные после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты завершения формирования себестоимости строительства, включаются в его инвентарную стоимость для целей расчета финансового результата.

расходы, относящиеся к объектам МКД, стоимость которых была сформирована ранее, подлежат отражению в составе прочих расходов по мере их возникновения (п.п. 11, 15, 17, 18 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 33н).

Доходы и расходы в виде положительных и отрицательных курсовые разниц, возникшие в ходе операций по приобретению имущества, земельных участков или иных материальных ценностей, напрямую связанных с возведением объектов строительства, отражают в бухгалтерском учете на счете 20.01.1 «Основное производство» в составе расходов застройщика, не позднее последнего календарного дня года, в котором было получено разрешение на строительство.

Для отражения денежных средств участников долевого строительства на счетах Эскроу используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Изменения учетной политики организации в связи с началом применения стандартов:

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, - ФСБУ 6/2020

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, - ФСБУ 25/2018

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, - ФСБУ 26/2020

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов в учетную политику Общества были внесены следующие изменения:

| Содержание изменения учетной политики | Причина внесенных изменений | Влияние последствий изменения учетной политики | Порядок отражения последствий изменения учетной политики |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|--|
| Учет основных средств | ФСБУ 6/2020 | Влияния нет | - |
| Учет аренды | ФСБУ 25/2018 | Влияния нет | - |
| Кап. вложения | ФСБУ 26/2020 | Влияния нет | - |

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

4.1 Основные средства (стр. 1150)

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

В отчетном периоде отсутствовали объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (02):

Таблица 2

| Наименование показателя | Стоимость, тыс. руб. | | |
|--|----------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Остаточная стоимость объектов основных средств | 4842 | 775 | - |
| Арендованные основные средства, отраженные на балансе | 12558 | - | - |
| Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств | - | - | - |
| Авансы, выданные на приобретение (создание, сооружение) основных средств | - | - | - |
| Итого | 17400 | 775 | - |

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже (Таблица 3):

Таблица 3

| Наименование показателя | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | - | - | - |
| Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | - | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе | 13297 | - | - |
| Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом | - | 3704 | - |
| Объекты недвижимости принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, | - | - | - |
| Основные средства, переведенные на консервацию | - | - | - |
| Иное использование основных средств | - | - | - |

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, отражены нежилые помещения для управленческих нужд – по балансовой стоимости (Таблица 4)

Таблица 4

| Объект аренды | Площадь, м ² | Срок аренды | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|-------------------------|-------------|------------------|---------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Нежилое помещение по ул. Вокзальная Магистраль, 8а г. Новосибирска | 11,9 | 31.07.2021 | - | 593 | - |
| Нежилое помещение по ул. Вокзальная Магистраль, 8а г. Новосибирска | 6,5 | 31.07.2021 | - | 3111 | - |
| Итого | | | | 3704 | |

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств в соответствии с ФСБУ 25/2018:

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской (финансовой) отчетности развернуто и не подлежат взаимоисключению (взаимозачету).

Организация раскрывает примененный ею порядок изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта в своей бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется настоящий Стандарт.

Информация, которая с учетом существенности подлежит раскрытию, приведена в таблице 5:

| N п/п | Информация, раскрываемая арендатором |
|----------|---|
| 1 | Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды <i>Договор аренды помещения №2810-2022 от 28.10.2022 для Отдела продаж Договор аренды нежилого помещения №708-2022 от 17.01.2022 для управленческих нужд</i> |
| 2 | Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам <i>Проценты на 31.12.2022 148 т.р</i> |
| 3 | Основание и порядок расчета процентной ставки <i>Согласно п. 2.12.3 учетной политики</i> |
| 4 | Факт использования арендатором права, предусмотренного п. 11 ФСБУ 25/2018 <*>, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых оно применяется <i>Договор аренды нежилого помещения №708-2022 от 17.01.2022 Срок аренды менее 12 мес.</i> |
| 5 | Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018 <*>, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев <i>Арендные платежи по Договор аренды нежилого помещения №708-2022 от 17.01.2022 за 2022 год составили 304 т.р.</i> |

4.2 Финансовые вложения (стр. 1170 Баланса)

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Информация займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже (Таблица 6):

| Наименование показателя | Годовая процентная ставка, % | Срок погашения | Стоимость, тыс. руб. | | |
|------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Долгосрочные займы | × | × | | | |
| в том числе: | | | | | |
| ООО СЗ Аквамарин | 17 | 31.12.2026 | 136027 | 136027 | |
| ООО Бирюза | 17 | 31.12.2026 | 10000 | 10000 | |
| ООО Вербена | 17 | 31.12.2026 | 15000 | 15000 | |

| Наименование показателя | Годовая процентная ставка, % | Срок погашения | Стоимость, тыс. руб. | | |
|-------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| ООО Импульс | 17 | 31.12.2026 | 22153 | 22153 | |
| ООО Октава | 17 | 31.12.2026 | 56546 | 56546 | |
| ООО Расцветай Инвест | 17 | 31.12.2026 | 34969 | 34969 | |
| ООО Серенада | 17 | 31.12.2026 | 220305 | 220305 | |
| Итого | X | X | 495000 | 495000 | |
| 2. Краткосрочные займы | x | x | | | |
| в том числе: | | - | - | | |
| Итого | x | x | | | |

4.3 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 7):

Таблица 7

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2019 |
| Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов | 192547 | 60559 | - |
| Итого | 192547 | 60559 | - |

Состав запасов приведен ниже в Таблица 8:

Таблица 8

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|--------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Затраты на строительство | 1591890 | 699297 | - |
| Материалы | 529 | 6465 | - |
| Итого | 1592419 | 705763 | - |

Информация о запасах, находящихся в залоге, представлена ниже (Таблица 9):

Таблица 9

| Наименование показателя | Стоимость, тыс. руб. | | |
|--|----------------------|----------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Запасы, находящиеся в залоге по договору | | | |
| в том числе: | 4432977 | 4432977 | - |
| Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835 | 1477659 | 1477659 | - |
| Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835 | 1477659 | 1477659 | - |
| Земельный участок по ул. Ипподромская г. Новосибирска кадастр. №54:35:073025:835 | 1477659 | 1477659 | - |
| Итого | 4432977 | 4432977 | |

4.4 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (Таблица 10):

Таблица 10

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| НДС по приобретенным МПЗ | 1125 | 345 | - |
| НДС по приобретенным работам, услугам | 5294 | 2165 | - |
| НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством | 145866 | 12690 | - |
| Итого НДС по приобретенным ценностям | 152285 | 15200 | - |

4.5 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 11):

Таблица 11

| Наименование показателя | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Долгосрочная задолженность в том числе: | 1005932 | 205068 | |
| Расчеты по счетам ЭСКРОУ | 903643 | 185592 | |
| Прочая задолженность | 102289 | 19476 | |
| 2. Краткосрочная задолженность в том числе: | 225376 | 89862 | |
| Авансы выданные | 192547 | 60633 | |
| Расчеты с участниками долевого строительства | 32797 | 28628 | |
| Прочая задолженность | 13 | 601 | |
| Расчеты по арендным платежам | 19 | 601 | |
| Итого | 1231308 | 294930 | |

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

Наибольшая долгосрочная задолженность характерна для расчетов по счетам эскроу. Дебиторская задолженность гасится в момент раскрытия счетов эскроу после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на авансы выданные. Это связано с порядком оплаты, согласно заключенным договорам

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 12):

Таблица 12

| Наименование объекта строительства | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска Секция №1 – | 17097 | 28628 | |
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска Секция №2 – | 7850 | | |
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. | 7850 | | |

| Наименование объекта строительства | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Ипподромская г. Новосибирска Секция №3 | | | |
| Итого | 32797 | 28628 | |

График погашения задолженности участников долевого строительства по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (Таблица 13):

Таблица 13

| Период | Сумма к погашению, тыс. руб. |
|--------------|------------------------------|
| 2023 год | 32797 |
| Итого | 32797 |

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

4.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 14):

Таблица 14

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|----------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Расчетные счета | 21 | 27 | |
| 2. Специальные счета в банках | 3023423 | 1238080 | |
| Итого | 3023444 | 1238107 | |
| Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств: | | | |
| Остаток на начало года (стр. 4450) | - | | |
| Остаток на конец года (стр. 4500) | 3023444 | 1238107 | |
| Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490) | - | | |

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 6 Пояснений

4.7 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 15):

Таблица 15

| Наименование показателей | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Предоплата страхования | 2898 | 2237 | |
| Право пользования программным обеспечением | 9 | 1224 | |
| Итого | 2907 | 3461 | |

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже (Таблица 16):

Таблица 16

| Наименование объекта строительства | Срок завершения строительства | Планируемая стоимость строительства | Сумма затрат, тыс. руб. | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска | 12.04.2027 | 6791867 | 1742399 | 714497 | |
| Итого | | | 1742399 | 714497 | |

4.8 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 30 тыс. руб.

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году получен убыток, который составил (13362) тыс. руб.

4.9 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 17).

Таблица 17

| Кредиторы (займодавцы) | Валюта | Срок погашения | Сумма, тыс. руб. | | |
|---------------------------------------|--------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ: | | | | | |
| Кредиты банков (с учетом %) | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| Сибирский банк Сбербанка России | Руб. | 25.09.2026 | 4782694 | 1832294 | |
| Сибирский банк Сбербанка России | Руб. | 30.09.2025 | 321193 | 276143 | |
| Сибирский банк Сбербанка России | Руб. | 30.06.2025 | 278848 | 239748 | |
| Займы организаций (с учетом %) | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| ООО СЗ Акация на Лежена | Руб. | 31.12.2026 | 171013 | 171014 | |
| ООО СЗ Акварин | Руб. | 31.12.2026 | 853 | 756 | |
| ООО Расцветай Инвест | Руб. | 31.12.2026 | 13524 | 11989 | |
| Итого | | | 5568125 | 2532779 | |

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 84150 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 36660 тыс. руб.

Суммы кредитов и займов, не полученные (недополученные) по сравнению с условиями заключенных Обществом договоров займа или кредитных договоров, составляют (Таблица 18):

Таблица 18

| Кредиты и займы | Недополученные суммы, тыс. руб. | | |
|--|---------------------------------|----------------|---------------|
| | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 | На 31.12.2019 |
| 1. Долгосрочные заемные обязательства | 3023423 | 2913828 | |
| в том числе: | | | |
| Кредиты | 3023423 | 2913828 | |
| Итого | 3023423 | 2913828 | |

4.10 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 19):

Таблица 19

| Наименование показателя | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 10862 | 3057 | |
| Расчеты с бюджетом по налогам и сборам | - | 137 | |
| Прочая задолженность | 839 | 2176 | |

| Наименование показателя | Сумма, тыс. руб. | | |
|-------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Итого | 11702 | 5371 | |

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статью - расчеты с поставщиками и подрядчиками. Это связано с графиком оплат, согласно проектного финансирования

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (Таблица 20):

Таблица 20

| Наименование показателя | Сумма, тыс. руб. | | |
|------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Расчеты по НДС | - | 2 | |
| Расчеты по земельному налогу | - | 137 | |
| Итого | - | 139 | |

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера представлена ниже (Таблица 21):

Таблица 21

| Наименование объекта строительства | Срок погашения | Сумма, тыс. руб. | | |
|--|----------------|------------------|---------------|---------------|
| | | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 | На 31.12.2019 |
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска | 25.05.2022 | | | |
| | 10.01.2022 | | | |
| | 19.01.2022 | | | |
| | 30.04.2022 | | | |
| | 30.09.2022 | | 4960 | |
| | 31.01.2023 | 15 | 8284 | |
| | 28.02.2023 | 863 | 484 | |
| | 31.03.2023 | 525 | 3950 | |
| | 30.04.2023 | 333 | 10950 | |
| | 31.05.2023 | 2100 | | |
| | 30.06.2023 | 401 | | |
| | 30.09.2023 | 4147 | | |
| | 31.10.2023 | 333 | | |
| 31.12.2023 | 24080 | | | |
| Итого | | 32797 | 28628 | |

4.11 Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Таблица 22):

Таблица 22

| Наименование оценочного обязательства | Период | Сумма, тыс. руб. | | | | | Остаток на конец года |
|---|--------|------------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------------------|-----------------------|
| | | Остаток на начало года | Признано | Признано процентов | Погашено | Списано как избыточная сумма | |
| 1. Краткосрочные в том числе: | 2022 | 864 | 3640 | | 2497 | | 2008 |
| | 2021 | | 886 | | 22 | | 864 |
| Резервы по отпускам | 2022 | 864 | 3640 | | 2497 | | 2008 |
| | 2021 | | 886 | | 22 | | 864 |
| Итого | 2022 | 864 | 3640 | | 2497 | | 2008 |
| | 2021 | | 886 | | 22 | | 864 |

4.12 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1551 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 23):

Таблица 23

| Наименование обязательств | Сумма, тыс. руб. | | |
|-------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| По договорам долевого участия | 936440 | 214220 | |
| Итого | 936440 | 214220 | |

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

5.1 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 24):

Таблица 24

| Наименование видов доходов | За отчетный год, тыс. руб. | За предыдущий год, тыс. руб. |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Проценты к получению | 84150 | 20891 |
| Агентское вознаграждение | - | 9 |
| Итого прочие доходы | 84150 | 20900 |

Прочие расходы представлены следующими статьями (Таблица 25):

Таблица 25

| Наименование видов расходов | За отчетный год, тыс. руб. | За предыдущий год, тыс. руб. |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Проценты к уплате | (84150) | (20891) |
| Расходы на страхование | (1188) | |
| Субсидии на ипотеку | (14211) | |
| Штрафы, пени | (5) | |
| Услуги банка | (24) | (37) |
| Прочие | (782) | |
| Итого прочие расходы | (100360) | (20928) |

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных поступлений Общества за отчетный год составила 2915461 тыс. руб., из которых:

– денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 2915461 тыс. руб.:

В отчетном году производились сделки с использованием аккредитивов

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 26):

Таблица 26

| Наименование показателя | За отчетный год, тыс. руб. | За предыдущий год, тыс. руб. |
|---|----------------------------|------------------------------|
| Прочие поступления от текущих операций | 98 | 140 |
| в том числе | | |
| Возмещение э/энергии | 43 | |
| Агентское вознаграждение | 55 | 140 |
| Прочие платежи по текущим операциям | (8568) | (630) |
| в том числе | | |
| Расходы на страхование | (2081) | (275) |
| Субсидии на ипотеку | (5971) | |
| услуги банка | (516) | (355) |

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 7 Пояснений.

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена в Таблице 27

| Наименование продукта | Причины недополучения | Срок действия | Сумма, тыс. руб |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------|
| (открытые, но не использованные кредитные линии) | условие кредитного договора | 30.06.2024 | 3023423 |
| Итого | × | × | |

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 8 Пояснений.

7. Связанные стороны

7.1 Перечень связанных сторон

Общество контролируется ООО «Расцветай Инвест», которому принадлежит 99,99% уставного капитала Общества. Остальные 0,01% уставного капитала Общества принадлежат Половникову Глебу Борисовичу.

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является Савельев Владислав Иванович.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 28).

Таблица 28

| № п/п | Наименование общества | Местонахождение | Примечание |
|-------|---|--|------------|
| 1 | ООО "СЗ "Акация На Лежена", ИНН 5405031253 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711 | |
| 2 | ООО "Гвоздика", ИНН 5405043058 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804Б | |
| 3 | ООО "Герань", ИНН 5405042262 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806А | |
| 4 | ООО "СЗ "Гортензия", ИНН 5405032120 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 705Б | |
| 5 | ООО "СЗ «Магнолия», ИНН 5405030179 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810А | |
| 6 | ООО "ПрофСтрой", ИНН 5403347276 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707Б | |
| 7 | ООО "Соната", ИНН 5402047640 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706А | |
| 8 | ООО "Эдельвейс", ИНН 5406806094 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704В | |
| 9 | ООО "СЗ "Расцветай На Красном", ИНН 5406655430 | 630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 301 | |
| 10 | ООО "Импульс", ИНН 5406806841 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709 | |
| 11 | ООО "Иволга", ИНН 5406807394 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б | |
| 12 | ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя", ИНН 5406792941 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б | |
| 13 | ООО "СЗ "Акация На Ватутина", ИНН 5407972489 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812 | |
| 14 | ООО "Камео", ИНН 5406808447 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807Б | |
| 15 | ООО "СЗ "Расцветай На Ядринцевской", ИНН 5405020653 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704А | |

| | | |
|----|---|--|
| 16 | ООО "Калина", ИНН 5406808870 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805Б |
| 17 | ООО "Орион", ИНН 5406808944 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 713 |
| 18 | ООО "СЗ "Ирис", ИНН 5406808951 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 710 |
| 19 | ООО "СЗ "Дом На Шамшиных", ИНН 5405041149 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701А |
| 20 | ООО "СЗ "Вербена", ИНН 5407982536 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800 |
| 21 | ООО "СЗ "Янтарь", ИНН 5402063761 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704Б |
| 22 | ООО "Бирюза", ИНН 5402063803 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 712 |
| 23 | ООО "СЗ "Расцветай На Обской", ИНН 5405025980 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 702Б |
| 24 | ООО "Серенада", ИНН 5402064998 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 714 |
| 25 | ООО "Октава", ИНН 5402064980 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809В |
| 26 | ООО "Космея", ИНН 5402064973 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808А |
| 27 | ООО "Горизонт Перспективы", ИНН 5405020082 | 630008, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ТОЛСТОГО УЛИЦА, ДОМ 133, ОФИС Т306 |
| 28 | ООО "Сирень", ИНН 5405030228 | 630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 109 |
| 29 | ООО "Расцветай На Маркса", ИНН 5405491853 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 813 |
| 30 | ООО "Тоника", ИНН 5402066554 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706Б |
| 31 | ООО "СЗ «Темпо», ИНН 5402066547 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 703 |
| 32 | ООО "Виола", ИНН 5402066530 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801А, |
| 33 | ООО "Композиция", ИНН 5402066794 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806Б |
| 34 | ООО "Оникс", ИНН 5402066787 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809Г |
| 35 | ООО "Лира", ИНН 5402067188 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808Б |
| 36 | ООО "Агат", ИНН 5402067163 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707А |
| 37 | ООО "Флора", ИНН 5402067156 | 630004, РОССИЯ, Г., НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 203 |
| 38 | ООО "СЗ "Антей", ИНН 5406817032 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801Б |
| 39 | ООО "Камелия", ИНН 5406814909 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807А |
| 40 | ООО "Гармония", ИНН 5406816046 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804А |
| 41 | ООО "СЗ "Премьера", ИНН 5406816039 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811А |
| 42 | ООО "Комфорт", ИНН 5406815973 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809А |

| | | |
|----|--|--|
| 43 | ООО "Монблан", ИНН 5406816303 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810Б |
| 44 | ООО "Глория", ИНН 5406816293 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803А |
| 45 | ООО "Олива", ИНН 5406817064 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 802 Б |
| 46 | ООО "Изумруд", ИНН 5406817057 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809 Б |
| 47 | ООО "Мотив", ИНН 5406817040 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 703 А |
| 48 | ООО "Протей", ИНН 5406817025 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805 А |
| 49 | ООО «СЗ «Сакура», ИНН 5406655367 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 619 |
| 50 | ООО «СЗ «Лаванда», ИНН 5405046468 | 630009, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ДОБРОЛЮБОВА, ДОМ 16, ОФИС 206 |
| 51 | ООО «Мелисса», ИНН 5406819537 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 700 |
| 52 | ООО «Проксима», ИНН 7723387874 | 115088, МОСКВА ГОРОД, 1-Я ДУБРОВСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 14, КОРПУС 1 |
| 53 | ООО «Расцветай Инвест», ИНН 5406804361 | 630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7, оф. 403А |
| 54 | ООО «Тандем», ИНН 5406820726 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811Б |
| 55 | ООО «Элида», ИНН 5406821261 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 708А |
| 56 | ООО «Эллада», ИНН 5406819520 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709А |
| 57 | ООО «Яшма», ИНН 5406820638 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800А |
| 58 | ООО «Веритас», ИНН 5406823685 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711А |
| 59 | ООО «Капитель», ИНН 5406823759 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701В |
| 60 | ООО «Диадема», ИНН 5406823702 | 630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812А |
| 61 | Фурсова Екатерина Викторовна | Директор |
| 62 | Половников Г.Б. | Учредитель |
| 63 | Савельев В.И. | Бенефициар общества |

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета, путем зачета встречных обязательств. С большинством связанных сторон Общества заключены договоры займа.

7.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по полученным и выданным займам, а также оказанию услуг представлены в таблице ниже (без учета НДС) (Таблица 29):

| Вид операции | Наименование | Вид связанных сторон | Срок расчетов | За отчетный год, тыс. руб. | За предыдущий год, тыс. руб. |
|---|--------------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|------------------------------|
| Оказание услуг | ООО «Расцветай Инвест» | основное общество | 30.12.2021 | | 4 |
| Оказание услуг | Половников Г.Б. | участник общества | 31.03.2022 | | 5 |
| Оказание услуг | ООО «Бирюза» | другое общество | 31.03.2022 | | 0,11 |
| Оказание услуг | ООО «Импульс» | другое общество | 31.03.2022 | | 0,11 |
| Оказание услуг | ООО «Импульс» | другое общество | 12.10.2021 | | 73 |
| Оказание услуг | ООО «Октава» | другое общество | 31.03.2022 | | 0,11 |
| Оказание услуг | ООО «Серенада» | другое общество | 31.03.2022 | | 0,11 |
| Оказание услуг | ООО «СЗ «Расцветай на Красном» | другое общество | 31.12.2021 | | 192 |
| Итого | | | | | 274,44 |
| Выдача займа | ООО «СЗ «Аквамарин» | другое общество | 31.12.2026 | | 136027 |
| Выдача займа | ООО «Бирюза» | другое общество | 31.12.2026 | | 10000 |
| Выдача займа | ООО «Вербена» | другое общество | 31.12.2026 | | 15000 |
| Выдача займа | ООО «Импульс» | другое общество | 31.12.2026 | | 22153 |
| Выдача займа | ООО «Октава» | другое общество | 31.12.2026 | | 56546 |
| Выдача займа | ООО «Расцветай Инвест» | основное общество | 31.12.2026 | | 34969 |
| Выдача займа | ООО «Серенада» | другое общество | 31.12.2026 | | 220305 |
| Итого | | | | | 495000 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «СЗ «Аквамарин» | другое общество | 31.12.2026 | 23124 | 5765 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «Бирюза» | другое общество | 31.12.2026 | 1700 | 424 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «Вербена» | другое общество | 31.12.2026 | 2550 | 615 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «Импульс» | другое общество | 31.12.2026 | 3766 | 939 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «Октава» | другое общество | 31.12.2026 | 9612 | 2397 |
| Начисление процентов по выданным займам | ООО «Расцветай Инвест» | другое общество | 31.12.2026 | 4530 | 1415 |
| Начисление процентов по | ООО «Серенада» | другое общество | 31.12.2026 | 37452 | 9337 |

| | | | | | | |
|---|----------------------------------|-------------------|------------|--------------|---------------|-------|
| выданным займам | | | | | | |
| Итого | | | | 82734 | 20892 | |
| Уплата процентов по выданным займам | ООО «Расцветай Инвест» | основное общество | 30.11.2022 | 1337 | 1415 | |
| Итого | | | | 1337 | 1415 | |
| Получение займов | ООО «СЗ «Акация на Лежена» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | 151000 | |
| Получение займов | ООО «СЗ «Аквамарин» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | 670 | |
| Получение займов | ООО «СЗ «Дом на Республиканской» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | 798 | |
| Получение займов | ООО «Расцветай Инвест | основное общество | | 31.12.2026 | 700 | 11989 |
| Получение займов | ООО Расцветай Инвест» | основное общество | | 31.12.2025 | | 3290 |
| Получение займов | ООО Расцветай Инвест» | основное общество | | 31.12.2025 | 835 | |
| Получение займов | ООО «Камео» | другое общество | связанное | 31.12.2025 | | 3047 |
| Итого | | | | 1535 | 170794 | |
| Начисление процентов по полученным займам | ООО «СЗ Акация на Лежена» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | | 20013 |
| Начисление процентов по полученным займам | ООО «СЗ «Аквамарин» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | 97 | 106 |
| Начисление процентов по полученным займам | ООО «СЗ «Дом на Республиканской» | другое общество | связанное | 31.12.2026 | | 37 |
| Итого | | | | 97 | 20156 | |
| Возврат полученных займов | ООО «СЗ «Аквамарин» | другое общество | связанное | 12.05.2021 | | 20 |
| Возврат полученных займов | ООО «СЗ «Дом на Республиканской» | другое общество | связанное | 03.03.2022 | 798 | 20 |
| Возврат полученных займов | ООО «Камео» | другое общество | связанное | 17.08.2021 | | 2500 |
| Возврат полученных займов | ООО «Расцветай Инвест» | основное общество | | 31.12.2021 | 1337 | 1953 |
| Итого | | | | 2135 | 4473 | |
| Возврат процентов | ООО «СЗ «Дом на Республиканской» | другое общество | связанное | 03.03.2022 | 37 | |
| Итого | | | | 37 | | |

7.3 Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 30):

Таблица 30

| Показатель | Наименование | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| 1. Дебиторская задолженность в том числе: | | 597289 | 520693,96 | |
| 1.1. Дебиторская задолженность за услуги (в т.ч. НДС): | | | 271,96 | |
| в том числе по связанным сторонам: | | | | |
| участник общества | Половников Г.Б. | | 5,4 | |
| другое связанное общество | ООО «Бирюза» | | 0,14 | |
| другое связанное общество | ООО «Импульс» | | 0,14 | |
| другое связанное общество | ООО «Октава» | | 0,14 | |
| другое связанное общество | ООО «Серенада» | | 0,14 | |
| другое связанное общество | ООО «СЗ «Расцветай на Красном» | | 266 | |
| 1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты): | | 597289 | 520422 | |
| в том числе по связанным сторонам: | | | | |
| другое связанное общество | ООО «СЗ «Аквамарин» | 164916 | 141792 | |
| другое связанное общество | ООО «Бирюза» | 12124 | 10424 | |
| другое связанное общество | ООО «Вербена» | 18165 | 15615 | |
| другое связанное общество | ООО «Импульс» | 26858 | 23092 | |
| другое связанное общество | ООО «Октава» | 68555 | 58943 | |
| другое связанное общество | ООО «Серенада» | 267094 | 229642 | |
| основное общество | ООО «Расцветай Инвест» | 39577 | 40914 | |
| 2. Кредиторская задолженность в том числе: | | 185937 | 186477 | |
| 2.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты): | | 185937 | 186477 | |
| в том числе по связанным сторонам: | | | | |
| другое связанное общество | ООО «СЗ «Акация на Лежена» | 171013 | 171013 | |
| другое связанное общество | ООО «СЗ «Аквамарин» | 853 | 756 | |
| другое связанное общество | ООО «СЗ «Дом на Республиканской» | | 835 | |
| основное общество | ООО «Расцветай Инвест» | 13524 | 13326 | |
| другое связанное общество | ООО «Камео» | 547 | 547 | |

7.4 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Резервы по сомнительным долгам между связанными сторонами не создавались в связи с отсутствием сомнительной задолженности

7.5 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и другими связанными обществами, а также с основным обществом представлена ниже (Таблица 31):

Таблица 31

| Наименование показателя | Код показателя | Денежные потоки, тыс. руб. | | | | | |
|---|----------------|----------------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| | | С основным обществом | | С дочерними обществами | | С другими связанными обществами | |
| | | Отчетный год | Предыдущий год | Отчетный год | Предыдущий год | Отчетный год | Предыдущий год |
| Денежные потоки от текущих операций | | | | | | | |
| Платежи – всего | 4120 | | | | | | (583) |
| в том числе: | | | | | | | |
| за услуги ООО «Импульс» | 4121 | | | | | | (87) |
| за услуги ООО «СЗ «Расцветай на Красном» | 4121 | | | | | | (496) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | | | | | | (583) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | | | | | |
| Платежи – всего | 4220 | | (34969) | | | | (460031) |
| в том числе: | | | | | | | |
| предоставление займов ООО «СЗ «Аквамарин» | 4223 | | | | | | (136027) |
| предоставление займов ООО «Бирюза» | 4223 | | | | | | (10000) |
| предоставление займов ООО «Вербена» | 4223 | | | | | | (15000) |
| предоставление займов ООО «Импульс» | 4223 | | | | | | (22153) |
| предоставление займов ООО «Октава» | 4223 | | | | | | (56546) |
| предоставление займов ООО «Расцветай Инвест» | 4223 | | (34969) | | | | |
| предоставление займов ООО «Серенада» | 4223 | | | | | | (220305) |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | | (34969) | | | | (460031) |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | | | | | |
| Поступления – всего | 4310 | 1535 | 11989 | | | | 152468 |
| в том числе: | | | | | | | |
| получение кредитов и займов ООО «Расцветай Инвест» | 4311 | 1535 | 11989 | | | | |
| получение кредитов и займов ООО СЗ «Акация на Лежена» | 4311 | | | | | | 151000 |
| получение кредитов и займов ООО СЗ «Аквамарин» | 4311 | | | | | | 670 |
| получение кредитов и займов ООО СЗ «Дом на Республиканской» | 4311 | | | | | | 798 |
| Платежи – всего | 4320 | | | | | | (2520) |
| в том числе: | | | | | | | |
| возврат кредитов и займов ООО СЗ «Аквамарин» | 4323 | | | | | | (20) |

| Наименование показателя | Код показателя | Денежные потоки, тыс. руб. | | | | | |
|---|----------------|----------------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| | | С основным обществом | | С дочерними обществами | | С другими связанными обществами | |
| | | Отчетный год | Предыдущий год | Отчетный год | Предыдущий год | Отчетный год | Предыдущий год |
| возврат кредитов и займов ООО «Камео» | 4323 | | | | | | (2500) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 1535 | 11989 | | | | 149948 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | 1535 | (22980) | | | | (310666) |

7.6 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже (Таблица 32):

Таблица 32

| Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение | Вид обеспечения | Срок действия | Сумма, тыс. руб. | | |
|---|-----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| | | | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| ООО СЗ «Янтарь» | поручительство | 25.12.2026 | 118035 | 104416 | |
| ООО СЗ «Янтарь» | поручительство | 25.09.2023 | 23332 | | |
| ООО СЗ «Акация на Лежена» | поручительство | 25.09.2026 | 31039 | | |
| ООО СЗ «Темпо» | поручительство | 28.12.2027 | 994145 | | |
| Итого | × | × | 1166551 | 104416 | |

7.7 Вознаграждения основному управленческому персоналу

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 7205 тыс. руб., в том числе (Таблица 33):

Таблица 33

| Перечень вознаграждений | Отчетный год, тыс. руб. | Предыдущий год, тыс. руб. |
|---|-------------------------|---------------------------|
| 1. Краткосрочные вознаграждения: | 7205 | 574 |
| в том числе: | | |
| Оплата труда | 6231 | 493 |
| Отчисления во внебюджетные фонды | 974 | 81 |
| Итого | 7205 | 574 |

8. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (Таблица 34):

Таблица 34

| Вид обеспечения | Сумма, тыс. руб. | | |
|------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2019 |
| Денежные средства на счетах эскроу | 903643 | 185592 | |
| Итого | 903643 | 185592 | |

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 35):

Таблица 35

| Объект строительства | Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию | Сумма на счетах эскроу, тыс. руб. |
|--|--|-----------------------------------|
| Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска Секция №1,2,3 | 903643 | 185592 |
| Итого | 903643 | 185592 |

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (Таблица 36):

Таблица 36

| Вид обеспечения | Сумма, тыс. руб. | | |
|--------------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | На 31.12.2022 | На 31.12.2021 | На 31.12.2020 |
| Залог имущественных прав | 16351303 | 16351303 | |
| Залог имущества | 4432977 | 4432977 | |
| Поручительство | 1166550 | 104416 | 539995 |
| Обеспечительный взнос | - | 74 | |
| Итого | 21950830 | 20888770 | 539995 |

9. Условные факты хозяйственной деятельности

9.1. Лицензии

Лицензии для осуществления деятельности не требуются.

9.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств

руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

9.3 Судебные разбирательства

На конец отчетного года Общество не является участником судебных разбирательств.

9.4 Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 8 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

9.5 Страхование

Обществом застрахованы в значительном объеме строительно-монтажные работы на период строительства объекта: Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Ипподромская г. Новосибирска

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

9.6 Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

9.7 Условные активы и условные обязательства

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

10. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

11. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

12. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

13. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на Новосибирский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;

У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;

Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов (в том числе онлайн-продажи);

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в 2022 году.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

Риски, связанные с началом специальной военной операции

В 2022 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности в 2022 году.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

14. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По состоянию на конец отчетного года у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 13390 тыс. руб. (на конец предыдущего года – отрицательные чистые активы в сумме 28 тыс. руб.).

Основной причиной сложившейся ситуации является специфика деятельности Общества, связанная с признанием дохода по окончании строительства в целом

Руководство Общества полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

15. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

16. Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом крупные сделки не заключались

17. Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом привлечены следующие кредиты и займы:

Сибирский банк ПАО Сбербанк - 176107 тыс. руб.
ООО Расцветай Инвест – 1400,0 тыс. руб.

18. Увольнение персонала

Увольнения персонала отсутствуют.

19. Пояснения об исправленной бухгалтерской отчетности за 2022 год

Настоящая бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную отчетность (является исправленной) по причине исправления выявленных существенных ошибок показателей бухгалтерского баланса, отчета о движении денежных средств

Изменение показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2022 (в тыс. руб.):

Таблица 37

| Наименование показателя | Сумма исправления, тыс. руб. | Характер ошибки | На 31.12.2022 после исправления, тыс. руб. |
|---------------------------------------|------------------------------|---|--|
| Основные средства (Стр. 1151) | 720 | Не верно рассчитано ППА | 12558 |
| Итого по разделу I | 720 | | 515247 |
| Запасы (Стр. 1211) | 1850 | Отражены первичные учетные документы (1882 т.р), доначислена амортизация и процентный расход, в связи с не верным расчетом ППА (32 т.р) | 1591890 |
| Запасы (Стр. 1212) | -74 | Списаны МПЗ в затраты на строительство | 529 |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230) | -2313 | Зачет аванса (1882 т.р.), уменьшение задолженности, в связи с пересчетом ППА (431 т.р.) | 1231308 |
| Итого по разделу II | -537 | | 6002362 |
| Баланс | 183 | | 6517609 |

| | | | |
|--|--------------|---|----------------|
| Прочие обязательства (Стр. 1451) | -3860 | Увеличение обязательств, в связи с пересчетом ППА | 8651 |
| Итого по разделу IV | -3860 | | 5576776 |
| Стр. 1552 | 4043 | | 4043 |
| Итого по разделу V | 4043 | | 954193 |
| Баланс | 183 | | 6517609 |
| Стр. 4111 | -98 | | 0 |
| Денежные потоки от текущих операций – Прочие поступления (Стр. 4119) | 98 | Не верно отражено прочее поступление | 98 |
| Денежные потоки от текущих операций – проценты (Стр. 4123) | 150 | Не отражены уплаченные проценты | 150 |
| Денежные потоки от финансовых операций – Возврат кредитов и займов (Стр. 4323) | 150 | Не верно отражен возврат займа | 798 |

Директор
ООО «СЗ «Астра»



Е.В.Фурсова