



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
23	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 634 463	1 634 463	1 634 463
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
23	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	146 270	146 270	146 270
	Резервный капитал	1360	-	-	-
2325	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 828 649)	(1 264 557)	(611 691)
	Итого по разделу III	1300	(1 047 916)	516 176	1 169 042
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,24	Заемные средства	1410	25 852 699	12 016 505	768 686
25	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 275	8 118	167
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
26	Прочие обязательства	1450	3 863 049	1 380 591	-
	Итого по разделу IV	1400	29 720 023	13 405 214	768 854
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5,24	Заемные средства	1510	294 116	178 005	548 626
5,26	Кредиторская задолженность	1520	1 492 259	1 799 323	201 989
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7,31	Оценочные обязательства	1540	-	12	5
5,26	Прочие обязательства	1550	271 976	52 466	1 171
	Итого по разделу V	1500	2 058 351	2 029 806	751 790
	<b>БАЛАНС</b>	1700	30 730 458	15 951 196	2 689 686

Руководитель

(подпись)

**Володин Дмитрий Олегович**

(расшифровка подписи)

по доверенности, зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года

28 февраля 2023



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды	
		0710002	
		31	12 2022
		41074039	
		7725852742	
		41.20	
		12300	16
		384	

  

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО
Вид экономической деятельности		ИНН
Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ
Единица измерения: в тыс. рублей		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
27	Выручка	2110	25 930	28 053
6,28	Себестоимость продаж	2120	(134 474)	(131 314)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(108 544)	(103 261)
6,28	Коммерческие расходы	2210	(1 496 530)	(547 235)
6,28	Управленческие расходы	2220	(15 684)	(65 800)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 620 758)	(716 296)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
29	Проценты к получению	2320	62 558	165 535
29	Проценты к уплате	2330	(540 147)	(345 974)
29	Прочие доходы	2340	447 440	521 675
29	Прочие расходы	2350	(237 262)	(114 464)
25	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 888 169)	(489 524)
	Налог на прибыль	2410	324 077	81 020
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
25	отложенный налог на прибыль	2412	324 077	81 020
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 564 092)	(408 504)



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	(1 564 092)	(408 504)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий  
Олегович

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года

28 февраля 2023





**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
		0710004		
Форма по ОКУД		31	12	2022
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"	по ОКПО	41074039		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7725852742		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	41.20		
Строительство жилых и нежилых зданий				
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
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	1 634 463	-	146 270	-	(611 691)	1 169 042
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(652 866)	(652 866)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(408 504)	(408 504)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	(244 362)	(244 362)
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 634 463	-	146 270	-	(1 264 557)	516 176
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 564 092)	(1 564 092)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 564 092)	(1 564 092)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	1 634 463	-	146 270	-	(2 828 649)	(1 047 916)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	1 169 042	(408 504)	-	760 538
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	(244 362)	(244 362)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 169 042	(408 504)	(244 362)	516 176
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(611 691)	(408 504)	-	(1 020 195)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	(244 362)	(244 362)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(611 691)	(408 504)	(244 362)	(1 264 557)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(1 047 916)	516 176	1 169 042

Руководитель Володин Дмитрий Олегович  
(подпись) (инициалы и фамилия)  
по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЗИЛ-ЮГ"		по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	41074039		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	7725852742		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС	41.20		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	439 347	620 969
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	376 152	202 958
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	19 453	20 369
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	43 742	397 642
Платежи - всего	4120	(14 861 653)	(6 069 867)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 714 608)	(5 240 447)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 930)	(5 224)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(27 117)
прочие платежи	4129	(2 142 115)	(797 079)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(14 422 306)	(5 448 898)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(4 439)	(4 027 048)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 439)	(74 548)
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	-	(3 952 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 439)	(4 027 048)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	14 608 493	11 628 107
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	14 608 493	11 628 107
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 196 330)	(1 095 619)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 196 330)	(1 095 619)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	13 412 163	10 532 488
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 014 582)	1 056 542
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 056 592	50
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	42 678	1 056 592
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	668	-

Руководитель

**Володин Дмитрий Олегович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года

28 февраля 2023





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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	6 332	(540)	185	-	-	(808)	-	-	-	6 517	(1 348)
	5110	за 2021г.	1 500	-	4 832	-	-	(540)	-	-	-	6 332	(540)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	6 332	(540)	185	-	-	(808)	-	-	-	6 517	(1 348)
	5111	за 2021г.	1 500	-	4 832	-	-	(540)	-	-	-	6 332	(540)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-



## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	185	-	(185)	-
	5190	за 2021г.	11 957	(2 302)	(4 823)	(4 832)	-
в том числе:							
Простая неисключительная лицензия на использование дизайна изделий в интерьерах Shagal	5181	за 2022г.	-	185	-	(185)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5184	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель

Володин Дмитрий Олегович

(подпись)

(цифровая подпись)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023



**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 и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересечена		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	55 959	(7 987)	116 002	(7 388)	2 591	(20 669)	-	-	-	164 564	(26 065)
	5210	за 2021г.	6 154	(1 669)	49 805	-	-	(6 525)	207	55 969	(8 194)	55 959	(7 987)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2022г.	47 800	(6 901)	109 942	(6 758)	2 049	(18 555)	-	-	-	150 984	(23 407)
	5211	за 2021г.	4 963	(1 498)	42 837	-	-	(5 851)	248	47 800	(7 149)	47 800	(6 901)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	2 110	(470)	3 510	(591)	496	(708)	-	-	-	5 029	(863)
	5212	за 2021г.	941	(171)	1 169	-	-	(299)	-	2 110	(470)	2 110	(470)
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	6 001	(573)	2 550	-	-	(1 402)	-	-	-	8 551	(1 975)
	5213	за 2021г.	250	-	5 751	-	-	(526)	(47)	6 001	(526)	6 001	(373)
Здания	5204	за 2022г.	49	(43)	-	(49)	47	(4)	-	-	-	49	(43)
	5214	за 2021г.	-	-	49	-	-	(49)	6	49	(49)	49	(43)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2022г.	637 734	(489 810)	-	-	-	(72 222)	-	-	-	637 734	(562 032)
всего	5230	за 2021г.	924 966	(158 615)	64 391	(351 223)	32 834	(78 370)	(305 659)	672 147	(200 974)	637 734	(489 810)
в том числе:													
Сооружения	5221	за 2022г.	64 391	(2 939)	-	-	-	(3 206)	-	-	-	64 391	(6 145)
	5231	за 2021г.	30 090	(12 012)	64 391	(30 090)	14 177	(6 104)	-	92 146	(16 817)	64 391	(2 939)
Здания	5222	за 2022г.	573 343	(486 872)	-	-	-	(69 015)	-	-	-	573 343	(555 867)
	5232	за 2021г.	894 077	(146 204)	-	(320 734)	36 258	(73 266)	(305 659)	580 001	(164 157)	573 343	(486 872)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5223	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5233	за 2021г.	399	(399)	-	(399)	399	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменился за период			На конец периода
				затраты за период	описано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2022г.	940	144 297	(9 607)	(116 003)	19 627
	5250	за 2021г.	3 995	116 258	(5 184)	(114 148)	940
в том числе:							
Временное административное здание (для ПГ)	5241	за 2022г.	940	17 679	-	-	19 619
	5251	за 2021г.	-	940	-	-	940
КРУН для временного электроснабжения механизации стр-ва 1 и 2 очереди	5242	за 2022г.	-	1 530	-	(621)	1 008
	5252	за 2021г.	-	21 107	-	(21 107)	-
Доработка Архитектурного демонстрационного макета объекта: Многофункциональная жилая застройка с об.	5243	за 2022г.	-	2 550	-	(2 550)	-
	5253	за 2021г.	-	971	-	(971)	-
Временное сооружение (штаб строительства) (для НТЦ)	5244	за 2022г.	-	279	-	(279)	-
	5254	за 2021г.	-	3 855	-	(3 855)	-
Временная кабельная линия ВЛ3-10 кВ для 1 и 2 очереди строительства	5245	за 2022г.	-	228	-	(228)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная дорога на участке 3.1 и устройству временной дороги на участке 2.12 2-ой очереди	5248	за 2022г.	-	16 573	-	(16 573)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Ограждение строительной площадки длиной 200,21 пог.м., ворота: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой	5247	за 2022г.	-	1 244	1 244	-	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная дорога из дорожных плит 1*140мм, водопроводные каналы: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой	5248	за 2022г.	-	4 128	4 128	-	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Объект временного электроснабжения: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой	5249	за 2022г.	-	1 837	1 837	-	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
КТПН от КРУН для временного электроснабжения и механизации, необходимых для 1 и 2 очереди строительства		за 2022г.	-	31 429	-	(31 429)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная автомобильная дорога к временному административному зданию (для ПГ)		за 2022г.	-	3 262	-	(3 262)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный пешеходный тротуар (для ПГ)		за 2022г.	-	437	-	(437)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временное примыкание к проспекту Лихачева и три парковочных места (для ПГ)		за 2022г.	-	1 036	-	(1 036)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная разворотная площадка (для ПГ)		за 2022г.	-	2 484	-	(2 484)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный проезд и временная площадка для парковки автомобильного транспорта (для ПГ)		за 2022г.	-	10 503	-	(10 503)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временное уличное освещение (для ПГ)		за 2022г.	-	1 779	-	(1 779)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная дождевая канализация (для ПГ)		за 2022г.	-	5 209	-	(5 209)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временные сети электроснабжения (для ПГ)		за 2022г.	-	1 413	-	(1 413)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный водопровод (для ПГ)		за 2022г.	-	561	-	(561)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная хозяйственно-бытовая канализация (для ПГ)		за 2022г.	-	107	-	(107)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временное защитное ограждение (для ПГ)		за 2022г.	-	1 704	-	(1 704)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный КТП с проходной (для ПГ)		за 2022г.	-	586	-	(586)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временный КТП без проходной (для ПГ)		за 2022г.	-	496	-	(496)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная трасса водопотребления от системы водопользования котлована на объекте Торгово-бытовой склад		за 2022г.	-	7 822	-	(7 822)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временное ограждение периметра площадки с объектами электросетевого хозяйства (опоры ВЛЛ КРУНы)		за 2022г.	-	812	-	(812)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временная кабельная линия 10кВ от КТПН-4 (КТПН от КРУН для временного электроснабжения и механизации)		за 2022г.	-	291	-	(291)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Металлическое ограждение для складского хранения		за 2022г.	-	374	-	(374)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Информационные, пожарные щиты и знаки : ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой		за 2022г.	-	100	100	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Пункт мойки колес типа "Мойдодыр-К-1", включена площадка: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой		за 2022г.	-	539	539	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещение КТП размером 2,5х2,45м: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой		за 2022г.	-	95	95	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Бытовки: ул.Автозаводская, вл.23/65 Акрострой		за 2022г.	-	147	147	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Временные сети водоотведения стоков от строительного водопользования участков		за 2022г.	-	22 015	-	(22 015)	-
строительство объектов		за 2021г.	-	-	-	-	-
Диск RJ-45 8P8C CAT 5e		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения и контроля доступа (все очереди)		за 2022г.	-	1 993	-	(1 993)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-D2123IR6 v5 (2.7-13.5) Телекамера IP цилиндрическая 2 Мп		за 2022г.	-	158	158	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-R1M Считыватель TRASSIR		за 2022г.	-	20	20	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TR-C241B Сетевой контроллер TRASSIR		за 2022г.	-	87	87	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
CR20M Считыватель карт ZKTeco		за 2022г.	-	28	28	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
ББГ-30ТР исп.1		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR NeuroStation Compact RE Нейросетевой IP-видеорегиистратор на 16 IP-камер. Стоячий (2 л. в строку 10")		за 2022г.	-	159	159	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Монитор 21.5" HP P22vz G4 453D2AA 1920x1080		за 2022г.	-	58	58	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR SKUD + 1		за 2022г.	-	4	4	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Комплект (клавиатура+мышь) OKLICK 630M, USB, проводной, черный		за 2022г.	-	1	1	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кабель HDMI Atom AT5945 15 m (Red/Gold, в пакете) VER 2.0		за 2022г.	-	5	5	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кабель VGA DB15 (m) - DB15 (f), ферритовый		за 2022г.	-	2	2	-	-
Фильтр , 15м, серый (cable15)		за 2021г.	-	-	-	-	-
TRASSIR SKUD		за 2022г.	-	46	46	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
DS-3E0318P-E(B) Неуправляемый PoE-коммутатор с грозозащитой		за 2022г.	-	58	58	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
TFontis PSW-1G4F Коммутатор для подключения 4 камер		за 2022г.	-	45	45	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-



PERCo-Mitare Classic 1K Slim Карта ключ доступа	за 2022г.	-	20	20	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Ippol Bank Basic 1050 (403407) источник бесперебойного питания	за 2022г.	-	9	9	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Роутер 3G (HSPA) / 4G (LTE) Huawei B315 unlocked	за 2022г.	-	14	14	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Коммутатор D-link DGS-3000-10U81A	за 2022г.	-	22	22	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Щкаф настенный 19, 12U ЦМО ШРН-M-12.500.1 шкаф	за 2022г.	-	25	25	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SF 1207 (12V / 7Ah) аккумулятор стационарный свинцово-кислотный, (ДхШхВ) - 152x65x93 мм.	за 2022г.	-	1	1	-
	за 2021г.	-	-	-	-
ST-T8010 Трехштанговый турникет электромеханический, нержавеющая сталь, индикаторы прохода, автоматическая система акрилового	за 2022г.	-	108	108	-
	за 2021г.	-	-	-	-
PERCo-BH02 2-00 Односторонняя стойка с 2-мя отверстиями для крепления патрубков	за 2022г.	-	30	30	-
	за 2021г.	-	-	-	-
PERCo-FWB 6 Fischer Анкер FWB 6 Fischer (с винтом M 6 x 40 DIN 965 (шнк. потай)	за 2022г.	-	1	1	-
	за 2021г.	-	-	-	-
PERCo-BH02 1-00 Поручень длиной 925 мм	за 2022г.	-	15	15	-
	за 2021г.	-	-	-	-
PERCo-BH02 0-10 Патрубок прямой для крепления поручней (в комплекте с крепежом), хром	за 2022г.	-	6	6	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME GARD 6000 DX COMBO CLASSICO	за 2022г.	-	180	180	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME GARD 6000 SX COMBO CLASSICO	за 2022г.	-	180	180	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME AF43TW Радиоприемник австралийский, частота 433,92 МГц для блоков TW2EE, TW4EE	за 2022г.	-	12	12	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME TW2EE Брелок-передатчик 30-150 метров, 3 В 2xCR2016, 2-х канальный	за 2022г.	-	12	12	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME TOP-A433N	за 2022г.	-	5	5	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME KLED24 Лампа сигнальная (светодиодная) 24 В	за 2022г.	-	11	11	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME DIR-LNR Стойка для фотоэлементов DIR и DIR10BAP, 0,5 м	за 2022г.	-	8	8	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME DIR10 Фотоэлементы (передатчик, приемник) накладные, дальность 10 м	за 2022г.	-	15	15	-
	за 2021г.	-	-	-	-
SAME KIARO S Кронштейн для настенного крепления KIARO	за 2022г.	-	2	2	-
	за 2021г.	-	-	-	-
CLT-A-9-01X08-Z-PE-ARM-PE-DD-OUT-40 Sabux Кабель волоконно-оптический 9/125 одномодовый, 8 волокон, loose tube, для внешней прокл	за 2022г.	-	30	30	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Кросс оптический стоечный Vimax СКРУ-1U19-AB/16-8C 1U 19	за 2022г.	-	6	6	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Труба ПВХ легкая D=20 гофрированная с протеклой, черная (100м) (Промрукав)	за 2022г.	-	19	19	-
	за 2021г.	-	-	-	-
TRASSIR АлуIP Лицензия на подключение 1-й любой IP-видеокамеры по протоколу, ONVIF или RTSP протоколу	за 2022г.	-	11	11	-
	за 2021г.	-	-	-	-
PatLan U/UTP Cat5e 4x2x0,52 PVC Кабель витая пара	за 2022г.	-	31	31	-
	за 2021г.	-	-	-	-
NMF-PC1S2C2-SCU-SCU-010 Patch-корд оптический одномодовый	за 2022г.	-	1	1	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Хомут nylon 5.0 x 400 мм 100 шт черный REXANT	за 2022г.	-	3	3	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Коробка ответвительная с кабельными вводами IP55, 100x100x50 (53800)	за 2022г.	-	1	1	-
	за 2021г.	-	-	-	-
TA-U1/1+RA-U1/1 Удлинитель интерфейса	за 2022г.	-	4	4	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Terota SFP (TBSF-13-3-12gSC-3i 1310+TBSF-13-3-12gSC-3i 1550) Комплект оптических SFP-модулей	за 2022г.	-	17	17	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Жесткий диск (HDD) 8 TB SATA WD Purple (WD84PURZ)	за 2022г.	-	34	34	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Система охранного телевидения и система контроля и управления доступом (автом)	за 2022г.	-	1 517	-	(1 517)
	за 2021г.	-	-	-	-
Независимое строительное Автозаводская д.23 соор.1054, кад.№77:05:2005:2519	за 2022г.	3 995	-	3 995	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DS-8664NI-I8, 64-х канальный IP-видеорегистратор	за 2022г.	-	113	113	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Жесткий диск(HDD)10TB SATA WD Purple (WD102PURZ)	за 2022г.	-	442	442	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DS-3E0105P-E(B)	за 2022г.	-	34	34	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DS-2DE4425W-DE(B)4 Mл 25*скоростная купольная IP-камера	за 2022г.	-	57	57	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DS-1602ZJ настенный кронштейн, белый, для скоростных поворотных купольных камер, алюминий 97,3*182,6*306 3мм (ШМГу-65 50 22(ШРНМ-3) IP64 (mb24-3)	за 2022г.	-	2	2	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DIN-рейка 30см оцинкованная (YDN10-0030)	за 2022г.	-	63	63	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Обработатель на DIN-рейку 100Вт IP20 (YCE-HG-100-20)	за 2022г.	-	15	15	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Термостат от 0 до +60 NC (YCE-TNC-00-60)	за 2022г.	-	3	3	-
	за 2021г.	-	-	-	-
EZRF34210 (2P 10A 4,5 kA) автоматический выключатель	за 2022г.	-	3	3	-
	за 2021г.	-	-	-	-
РАР10-3-ОП белая (MRD10-16) розетка с заземлением на DIN-рейку	за 2022г.	-	5	5	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Труба ПВХ легкая D=20 гофрированная с протеклой черная (100м) (Промрукав)	за 2022г.	-	14	14	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Держатель D=20 (уп 100 шт) крепление для труб ПВХ (промрукав)	за 2022г.	-	2	2	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Дюбель полипропиленовый 6x30 мм	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-
ВВГ-Пнг (А) 3x1,5 (ож)-0,66 Кабель силовой не распространяющий горение	за 2022г.	-	6	6	-
	за 2021г.	-	-	-	-
DS-1256(2.8-12mm), 2Mл угловая цилиндрическая IP-камера с EXIP-подсветкой до 30 м	за 2022г.	-	121	121	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Трос стальной в ПВХ оплетке Ø4,0мм прозрачный (100м) (DS-5240)	за 2022г.	-	3	3	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Коуш Standers 3мм	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Наконечник троса Standers 3мм, алюминий	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Талреп крюк-кольцо Standers 3мм, оцинкованная сталь	за 2022г.	-	2	2	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Хомут nylon 4.0x300 мм 100 шт черный REXANT	за 2022г.	-	3	3	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Самрез, частая резьба, 3,5x35 потай, оцинд	за 2022г.	-	-	-	-



(фас.1000)	за 2021г.	-	1	1	-	-
ParLan U/UTP Cat5e 4x2x0.52 PVC кабель "витая пара"	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	36	36	-	-
Роутер 3G (HSPA)4G (LTE) Huawei B 315 unlocked	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	75	75	-	-
IPPCN Back Basic 2200,2200ВА источник бесперебойного питания 1320Вт, интерфейс USB	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	83	83	-	-
PC22-3-0Б белая (ER021-K01-160С) Розетка 2-местная с заземляющим контактом открытой установки "ОКТАВА"	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-
ОБ-1260ZJ, монтажная коробка, белая, для цилиндрических камер, алюминий, Ø105мм	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	16	16	-	-
ОБ-052 M(2.8mm), 2Mn угловая цилиндрическая IP-камера с EXIP-подсветкой до 30 м и астрономическим микрофоном	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	9	9	-	-
Монитор BENQ GW2280 21.5 черный	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	12	12	-	-
IPPCN Back Basic 650,650ВА источник бесперебойного питания	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	3	3	-	-
Компьютер ACER Aspire XC-895 Intel Core i3 10100, DDR4 8ГБ, 128 Гб (SSD), NVIDIA GeForce GT730-2048MB, CR Windows 10, черный	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	44	44	-	-
Клавиатура (клавиатура+мышь) OKCLICK 630M,USB, проводной, черный	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	1	1	-	-
Система видеонаблюдения (видеор_2021)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	1 169	-	(1 169)	-
Настольный архитектурный макет застройки и окружающей территории Shagal (1)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	240	-	(240)	-
Настольный архитектурный макет застройки и окружающей территории Shagal(2)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	240	-	(240)	-
Электростанция 185 (51-00000320-00320), стр.320, 28 м2	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	430	-	(430)	-
Линия каб переход окружной жд (51-02-026778-02110)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	12 109	-	(12 109)	-
Линия каб свинцовая обол в пом (51-02-026701-02106), 5224м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	8 536	-	(8 536)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-026705-02105), 4534 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	6 091	-	(6 091)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-026708-02107), 4560 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	6 126	-	(6 126)	-
Линия каб алюминив обол в пом (51-02-026762-02108), 7680 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	10 318	-	(10 318)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-026847-02105), 2560 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	3 518	-	(3 518)	-
Линия каб алюминив обол в пом (51-02-026899-02108), 855 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	597	-	(597)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-026973-02105), 1468 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	3 617	-	(3 617)	-
Линия каб алюминив обол в зем (51-02-026981-02107), 592 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	652	-	(652)	-
Линия каб алюминив обол в зем (51-02-026988-02107), 1500 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	1 052	-	(1 052)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-027084-02105), 1492 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	3 617	-	(3 617)	-
Линия каб алюминив обол в зем (51-02-026874-02107), 180 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	176	-	(176)	-
Линия каб свинцовая обол в зем (51-02-026784-02105), 4500 м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	5 789	-	(5 789)	-
Трансформатор силово 3 габарита (51-02-512363-04741)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	183	-	(183)	-
Трансформатор силово 3 габарита (51-02-521606-04741)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	501	-	(501)	-
Трансформатор силово 3 габарита (51-02-539052-04741)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	115	-	(115)	-
Трансформатор силово 3 габарита (51-02-539235-04741)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	115	-	(115)	-
Подстанция электрическая (51-02-025071-09817)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	170	-	(170)	-
Подстанция электрическая (51-02-025107-09817)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	170	-	(170)	-
Подстанция электрическая (51-02-025193-09817)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	170	-	(170)	-
Подстанция электрическая (51-02-025218-09817)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	170	-	(170)	-
Подстанция электрическая (51-02-025253-09817)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	170	-	(170)	-
Модульный офис 3м*6м*2,1м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	375	-	(375)	-
КТПН №3 зав. №746 (10/0,4кВ, 630кВА, ТМГ)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	125	-	(125)	-
КТПН №4 зав. №747 (10/0,4кВ, 630кВА, ТМГ)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	125	-	(125)	-
КТПН №5 зав. №745 (10/0,4кВ, 630кВА, ТМГ)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	125	-	(125)	-
КТПН №6 зав. №744 (10/0,4кВ, 630кВА, ТМГ)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	125	-	(125)	-
Временная воздушная линия ЛЭП от ТП 184 до "Шатра"	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	1 480	-	(1 480)	-
Временная трасса водопотведения от системы водопотведения котлована (Эт 1, 2,3, ок.1)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	4 809	-	(4 809)	-
Настольный архитектурный макет Shagal (на все очереди)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	4 300	-	(4 300)	-
ЛЭП 10кВ от РП-340 до КТПН -1,1 и от КТПН-1,1 до КТПН 1,2 (Эт 1, 2,3, ок.1)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	4 982	-	(4 982)	-
Временная ЛЭП от ТП 184 до модульного офиса (БЗ-000141)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	502	-	(502)	-
Временная трасса водопотведения от системы водопотведения котлована (Эт 4, ок.1)	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	4 939	-	(4 939)	-
Модульный офис 3м*6м*2,5м	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	308	-	(308)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	3 351	971
в том числе:			
Настольный архитектурный макет Shagal (на все очереди)	5261	2 550	971
Временное сооружение (шаб строительноств) (для НТЦ)	5262	279	-
КРУН для временного электроснабжения механизации стр-ва 1 и 2 очереди	5263	521	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	17 790 400	16 170 806	10 925 969
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	706 878
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Володин Дмитрий Олегович  
 (подпись) (инициалы и фамилия)

по доверенности зарегистрированной за №7855-УТБ-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
 28 февраля 2023



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-
	5311	за 2021г.	-	-	3 952 500	-	-	-	-	3 952 500	-
в том числе:											
займ	5302	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-
	5312	за 2021г.	-	-	3 952 500	-	-	-	-	3 952 500	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5308	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итог	5300	за 2022г.	3 952 500	-	-	-	-	-	-	3 952 500	-
	5310	за 2021г.	-	-	3 952 500	-	-	-	-	3 952 500	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Володин Дмитрий

Олегович

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №79/06-н/79-2022-3-150 от 19.04.2022 года

26 февраля 2023



## 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 оценку стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (выдами)	себе- стоимость	величина резерва под оценку стоимости	балансовая стоимость	
							себе- стоимость	резерв под оценку стоимости	убытков от снижения стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 936 170	-	7 936 170	12 111 220	(180 934)	-	-	-	X	19 866 456	-	19 866 456
	5420	за 2021г.	1 570 103	-	1 570 103	7 128 091	(759 024)	-	-	-	X	7 963 170	-	7 963 170
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	2	-	2	5 862	(476)	-	-	-	(115)	5 403	-	5 403
	5421	за 2021г.	2	-	2	434	(434)	-	-	-	-	2	-	2
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	124 673	-	124 673	8 090	(180 441)	-	-	-	-	28 832	-	28 832
	5423	за 2021г.	-	-	-	176 370	(51 697)	-	-	-	-	124 673	-	124 673
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	23	-	23	-	(17)	-	-	-	-	6	-	6
	5426	за 2021г.	706 887	-	706 887	29	(706 893)	-	-	-	-	23	-	27
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	7 811 472	-	7 811 472	12 097 138	-	-	-	-	(78 395)	19 832 215	-	19 832 215
	5427	за 2021г.	863 214	-	863 214	6 948 258	-	-	-	-	-	7 811 472	-	7 811 472



## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель Володин Дмитрий  
Олегович  
(подпись) (инициалы и фамилия)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023



**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	поступления		выбыло			перевод на дебиторскую задолженность	перевод на кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притянувшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	отсписание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	855 289	-	350 410	43 590	-	-	-	(425 267)	-	-	824 022	-
	5521	за 2021г.	36 575	-	818 714	-	-	-	-	-	-	-	855 289	-
в том числе:														
Расчеты с поставщиками и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	696 915	-	350 410	-	-	-	-	(425 267)	-	-	622 058	-
	5523	за 2021г.	36 575	-	660 340	-	-	-	-	-	-	-	696 915	-
Прочая	5504	за 2022г.	158 374	-	-	43 590	-	-	-	-	-	-	201 964	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	158 374	-	-	-	-	-	-	158 374	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 121 346	(626)	1 666 641	10 050	(278 484)	-	(626)	425 267	-	-	2 946 770	(626)
	5530	за 2021г.	93 333	(1 862)	1 067 082	873	(2 692 855)	(2)	(1 236)	-	2 652 935	-	1 121 346	(626)
в том числе:														
Расчеты с поставщиками и заказчиками	5511	за 2022г.	8 766	(626)	8 921	-	(7 764)	-	(626)	-	-	-	10 823	-
	5531	за 2021г.	2 178	(862)	8 997	-	(408)	-	(36)	-	-	-	8 766	(626)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 018 049	-	1 600 443	-	(221 385)	-	-	425 267	-	-	2 822 374	-
	5532	за 2021г.	34 015	(1 180)	1 014 439	-	(30 423)	(2)	(1 180)	-	-	-	1 018 049	-
Прочая	5513	за 2022г.	94 531	-	58 277	10 050	(49 335)	-	-	-	-	-	113 473	-
	5533	за 2021г.	57 140	-	45 606	873	(2 662 023)	-	-	-	2 652 935	-	94 531	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 976 635	(626)	2 019 051	93 590	(278 484)	-	(626)	X	-	-	3 770 792	(626)
	5520	за 2021г.	129 908	(1 862)	1 885 776	873	(2 692 855)	(2)	(1 236)	X	2 652 935	-	1 976 635	(626)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		на 31 декабря 2021 г.		на 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	626	-	1 662	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	626	-	662	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	1 180	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода		
				поступления			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операции)	применяются проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	13 397 696 788 686	19 554 690 11 628 107	424 030 154 928	(3 659 459) (1 095 619)	- -	- -1 940 994	- -	- -	- -	29 716 748 13 397 080	
в том числе:													
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	7 151 150 -	10 831 403 7 151 150	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	17 982 553 7 151 150
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	4 865 355 768 686	6 240 220 4 476 957	424 030 154 928	(3 659 459) (1 095 619)	- -	- -360 403	- -	- -	- -	- -	7 870 148 4 865 355
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	1 380 951 -	2 482 458 -	- -	- -	- -	- -1 380 591	- -	- -	- -	- -	3 863 048 1 380 951
	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	2 029 794 751 786	641 160 419 241	116 484 189 794	(729 049) (42 966)	(38) -	- -1 940 994	2 652 936	-	-	-	2 058 351 2 029 794
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	253 869 29 327	308 285 250 713	- -	(61 661) (26 171)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	600 463 253 869
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	117 691 1 600	60 899 116 061	- -	(117 623) -	(38) -	- -	- -	- -	- -	- -	60 899 117 691
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	1 920 17 538	- 1	- -	(1 920) (16 619)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 920 294 118
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	178 056 -	- -	116 111 178 005	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	294 118 178 005
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- 548 626	- -	- 11 777	- -	- -	- -560 403	- -	- -	- -	- -	- 1 202 873
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	1 478 339 154 695	271 678 52 468	373 12	(547 815) (1 176)	- -	- -1 380 591	2 652 936	-	-	-	1 478 339 154 695
	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	X X	- -	- -
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	15 426 890 1 520 472	20 195 240 12 047 348	540 514 344 722	(4 388 508) (1 138 587)	(38) -	X -1 940 994	2 652 936	-	-	-	31 774 069 15 426 890



**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	6
Расходы на оплату труда	5620	3 773	4 008
Отчисления на социальные нужды	5630	1 151	1 222
Амортизация	5640	72 826	77 398
Прочие затраты	5650	1 568 938	661 715
Итого по элементам	5660	1 646 688	744 349
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 646 688	744 349

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

Руководитель

(подпись)

**Володин Дмитрий  
Олегович**

(расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года

28 февраля 2023





## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	12	352	(355)	(9)	-
в том числе: резерв ежегодных отпусков	5701	12	352	(355)	(9)	-

Руководитель

Володин Дмитрий  
Олегович

(подпись)

(электронная подпись)

по доверенности зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023

**В. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	13 862	-	-
в том числе:				
залог недвижимого имущества	5801	13 862	-	-
Выданные - всего	5810	82 258 444	55 408 544	2 473 278
в том числе:				
поручительство	5811	12 449 270	13 920 870	30 840
залог земельных участков	5812	17 536 793	15 810 107	2 442 434
залог недвижимости	5813	79	79	4
залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда	5814	52 287 537	25 675 487	-
залог недвижимости	5815	4 765	-	-

Руководитель

**Володин Дмитрий  
Олегович**

(подпись) (расшифровка подписи)

по доверенности зарегистрированной за № 78/36-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023



## 9. Государственная помощь

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

Руководитель

Володин Дмитрий

Слегович

(подпись)

(электронная подпись)

по доверенности, зарегистрированной за №78/05-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года  
28 февраля 2023



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

## 10. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», (далее по тексту - «Общество») является строительство жилых и нежилых зданий (41.20). В 2022 г. Общество сдавало в аренду собственные основные средства.

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Почтовый адрес Общества: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ») зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 12.12.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1147748024170.

Решением единственного участника №15-21 от 25.12.2021 прекращаются полномочия Генерального директора ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» Кашеева Игоря Николаевича с 09.01.2022 г. и с 10.01.2022 переданы полномочия единоличного исполнительного органа АО «ГК «Эталон» (с 10.01.2022 по 09.01.2025 – период осуществления полномочий единоличного исполнительного органа).

По состоянию на 31.12.2022г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений Общество не имеет.

Среднесписочная численность работников Общества составляет по состоянию на 31.12.2022– 6 человек, 31.12.2021– 6 человек, на 31.12.2020- 9 человек.

### Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основными владельцами долей Общества являются следующие лица:

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 634 463	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ИНН 7724339440, КПП 771701001, местонахождение: 129626, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Алексеевский, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-9А)	1 634 463	100%

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет АО «ГК «Эталон» на основании договора №б/н от 09.01.2022. Лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета – Представитель по доверенности 26 от 20.12.2021 Ласточкина Г.М. Договор с АО ГК «Эталон» ЗИЛГКЭТ-21.04 от 16.04.2021г.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Володин Дмитрий Олегович по доверенности от 19.04.2022 г.

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 1 634 463 (Один миллион шестьсот тридцать четыре тысячи четыреста шестьдесят три) тысячи рублей.

Уставный капитал Общества оплачен полностью.



**Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.**

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ», является строительство жилых и нежилых зданий (41.20).

**11. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

*Основа составления бухгалтерской отчетности*

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

**1. Организационно-технические аспекты учетной политики:**

1.1. Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

1.2. Бухгалтерский учет вести в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе утвержденного Минфином РФ Плана счетов согласно Приказа №94 н от 31.10.2000г. и утвержденными федеральными законами Положениями по бухгалтерскому учету. (Приложение №1 к настоящей учетной политике).

1.3. Для отражения финансово-хозяйственных операций использовать бухгалтерскую программу «1С-предприятие-Бухгалтерия 8.3» и «1С предприятие-Зарплата и управление персоналом».

1.4. Принимать к учету первичные документы, составленные по формам, содержащимся в альбомах унифицированных (типовых) форм, утвержденных Госкомстатом России. При оформлении хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы, применять самостоятельно разработанные формы первичных документов с соблюдением требований Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Если форма первичного учетного документа не согласована с контрагентами, документ составляется по форме того контрагента, который его выписывает.

1.5. Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, наличных денежных средств и расчетов проводится на конец каждого года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в случаях обязательной инвентаризации, предусмотренных законодательством. Инвентаризация основных средств раз в три года. Инвентаризация имущества организации может проводиться по решению руководителя, если для этого есть основания.

1.6. Сроки и порядок выдачи денежных средств под отчет сотрудникам, оформления отчетов по их использованию утвердить отдельным приказом.

1.7. При исправлении ошибок в бухгалтерском учете руководствоваться ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина России № 63н от 28.06.2010 года.

Уровень существенности в бухгалтерском учете принять равным десяти процентам.

Ошибка признаётся существенной, если её размер в отношении к общему итогу соответствующего показателя бухгалтерского баланса и/или отчета о финансовых результатах за отчетный период (отчетный год) составляет 10% и более.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли.

**2. Основные требования к составлению бухгалтерской отчетности.**

2.1. Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

2.2. В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формировать промежуточную бухгалтерскую отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является календарный месяц. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

2.3. Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **3. Учетная политика в целях бухгалтерского учета**

#### **3.1. Учет основных средств и доходных вложений.**

3.1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с отчетности за 2022 год. Переход на ФСБУ 6/2020 производить альтернативным методом в соответствии с п.49 стандарта. В бухгалтерской отчетности за 2022 г. не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производить единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на конец периода, предшествующего отчетному (на 31.12.2021). Проводки по единовременной корректировке не формируют показатели отчетности на 31.12.2021.

Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считать их первоначальную стоимость (с учетом переоценок), признанную до начала применения ФСБУ 6/2020 за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленную амортизацию рассчитывать в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020.

3.1.2. Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

3.1.3 В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

3.1.4. Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

3.1.5. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. ( п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать.

Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

3.1.6. При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. ( п. 9 ФСБУ 6/2020).

В качестве одного из источников для определения СПИ используется Классификатор основных средств, установленный Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1.

3.1.7. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

3.1.8. Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

3.1.9. Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

3.1.10. Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и :

- увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

- отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

3.1.11. Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

3.1.12. При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

3.1.13. Материалы, полученные в результате демонтажа, разборки при ликвидации основных средств принимать к учету за счет балансовой стоимости выбывающего объекта одновременно с его списанием с учета (п. 3 Рекомендации Р-63/2015-КпР "Материальные ценности от ликвидации основных средств").

В зависимости от целей дальнейшего использования эти материальные ценности признавать:

-запасами;

-долгосрочными активами к продаже (ДАП);

-капитальными вложениями.

3.1.14. В бухгалтерском учете объект ОС переклассифицировать в долгосрочные активы к продаже (ДАП), когда одновременно выполняются следующие условия (п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. п. 1, 3, 4 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение"):

- объект не используется в деятельности организации (при производстве и (или) продаже ею продукции, продаже товаров, при выполнении работ, оказании услуг и т.п.);
- возобновление использования этого объекта в будущем не предполагается;
- руководством принято решение о его продаже.

При этом не имеет значения:

- по каким причинам прекращено (приостановлено) использование объекта - в связи с принятием решения о его продаже или по иным причинам.
- эксплуатировался ранее этот объект или нет.

Такие объекты ОС переводить в состав ДАП по остаточной стоимости в отдельную папку «Долгосрочные активы к продаже», учитывать на счете 41 «Товары», отражать в бухгалтерском балансе в разделе оборотных активов в составе «Запасы» (ПБУ 16/02).

3.1.15. Основные средства, приобретенные/построенные с целью дальнейшей сдачи в аренду учитывать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Недвижимость для сдачи в аренду выделять в отдельной группе «инвестиционная недвижимость» и отражать на счете 03.03 «Материальные ценности, предоставленные во временное пользование».

Инвестиционная недвижимость не переоценивается, амортизируется (п.27, п.28 ФСБУ 6/2020).

## **3.2. Учет нематериальных активов.**

3.2.1. Учет нематериальных активов вести в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом МФ РФ от 27.12.2007г. № 153 н, на счете 04 «Нематериальные активы».

3.2.2. В составе нематериальных активов учитываются произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, используемые при производстве продукции, выполнении



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев или обычного операционного цикла.

3.2.3. Срок полезного использования соответствующих видов нематериальных активов определяется комиссией исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод.

Все нематериальные активы подразделяются на две группы – с определенным и неопределенным сроком полезного использования.

3.2.4. Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или создание.

Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных организацией, определяется как сумма фактических расходов на их создание, включая использованные материальные ресурсы, оплату труда, услуги сторонних организаций, патентные пошлины и т.п.

3.2.5. Амортизация начисляется только по НМА с определенным сроком использования и производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости объекта и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования объекта.

3.2.6. Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 014 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

3.2.7. Аналитический учет нематериальных активов вести по отдельным объектам нематериальных активов.

### **3.3. Учет материально-производственных запасов**

3.3.1. Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н. В связи с началом применения с 01.01.2021 ФСБУ 5/2019, учет материально-производственных запасов вести перспективно. Требования к формированию в бухгалтерском учете информации о запасах организации (в том числе о специальной одежде, специальной оснастке), установленные ФСБУ 5/2019, применять только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета (п. 47 ФСБУ 5/2019, Информационное сообщение Минфина России от 10.04.2020 N ИС-учет-27 "Новое в бухгалтерском законодательстве: факты и комментарии"). При этом, исходя из Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденного приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н, в отношении объектов, которые до 1 января 2021 г. были отпущены в производство, но согласно правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухгалтерском учете организации в составе запасов, допустимо применять способы ведения бухгалтерского учета (в том числе способы погашения стоимости), избранные организацией до начала применения ФСБУ 5/2019 (Письмо Минфина России от 12.03.2021 N 07-01-09/17431).

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 50 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

3.3.2. Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

3.3.3. Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

3.3.3.1. Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

3.3.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

3.3.3.3. Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

3.3.4. Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

3.3.5. Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

3.3.6. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.».

#### **3.4. Учет договоров аренды**

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

1) в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018)

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по обычным



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

видам деятельности. У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по обычным видам деятельности.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022, производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, как объекты учёта аренды не классифицируются. Земельные участки в аренде, на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредовано влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По состоянию на 31.12.2021 по каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке 8,5%, с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА;
- Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС)

Проводки по формированию ППА и обязательств по аренде, отраженные в переходный период, не формируют показатели отчетности на 31.12.2021, отражаются в бухгалтерском учете в межотчетный период и раскрываются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 г. - период, начиная с которого Общество применяет ФСБУ 25/2018 (Письмо Минфина России от 22.10.2021 N 07-01-09/85635).

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрывать в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

### **3.5. Учет затрат на строительство.**

3.5.1. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

3.5.2. Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1      Кт 08.33.5    перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ      Кт 60.1      зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность». Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

3.5.3. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

3.5.4. Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

3.5.5. Авансы, выплаченные на строительство, отражать в бухгалтерской отчетности в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

### **3.6. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).**

3.6.1. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понятии, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997).

Руководствуясь вышеизложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

### **3.7. Учет доходов и расходов от обычных видов деятельности и прочих поступлений**

3.7.1. Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы»

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

3.7.2. Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

3.7.3. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости, приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

3.7.4. Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

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

На основании вышеизложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, отражать в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками:

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

### **3.8. Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.**

3.8.1. Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

3.8.2. Для учета затрат на производство применять следующие счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

Для учета затрат при осуществлении деятельности договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

3.8.3. На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.).

3.8.4. Организация ведет отдельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

3.8.5. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты, направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством.

Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет учета 90.08 (управленческие расходы) (директ-костинг).

3.8.6. Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу».



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

3.8.7. На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы
- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.
- иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство».

3.8.8. Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на сч.44 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

3.8.9. Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары».

На дату реализации выбытия объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02            Кт 41.01

3.8.10. В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- расходы, отраженные на счёте 20
- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отраженных в составе товаров на счёте 41;

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов

3.8.11. В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать страхование, программные продукты, лицензии и т.п. расходы. Приобретенные программы списывать по срокам, указанным в договорах с поставщиками. В случае отсутствия срока эксплуатации в договорах поставок расходы на приобретенные программы списывать равномерно в течении 1 года.

Списание расходов производить равномерно пропорционально количеству календарных дней в месяце.

### **3.9. Учет прочих доходов и расходов**

3.9.1. Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности. Проценты по займам и кредитам



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

3.9.2. Для приведения отражения доходов в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п.7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

3.9.3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, от предоставления имущества в аренду/субаренду, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

3.9.4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом:

- плату за пользование лимитом кредитной линии одновременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;
- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

3.9.5. К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

3.9.6. К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

### **3.10. Учет финансовых вложений**

3.10.1. Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

3.10.2. Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

3.10.3. Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию заимодавца;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

### **3.11. Учет кредитов и займов.**



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

3.11.1. Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

3.11.2. Проценты, причитающиеся к уплате заимодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов эскроу, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

### **3.12. Формирование оценочных резервов и обязательств**

#### **3.12.1. Оценочные резервы.**

##### **3.12.1.1. Резерв по сомнительным долгам.**

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случаи создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

### 3.12.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей.

3.12.1.2.1. Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п "а" п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

3.11.1.2.2. При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учёта переоценки.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Если в отчётном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создаётся.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

<b>ЧСП</b>	=	<b>Предполагаемая цена продажи</b>	-	<b>Предполагаемые затраты на продажу</b>
------------	---	--	---	--

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчётную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м<sup>2</sup>.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

<b>Резерв под обесценение</b>	=	<b>Фактическая себестоимость</b>	-	<b>ЧСП</b>
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	------------

Резерв создаётся под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт. 90.02 Кт.14

При реализации объекта учёта, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п.30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учёте отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчётную дату также производить в указанном выше порядке.

#### 3.12.1.3. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

#### 3.12.1.4. Создание резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций.

При создании резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций, руководствоваться следующим.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Резерв создается по состоянию на последнюю дату (31 декабря) отчетного периода при одновременном соблюдении следующих условий:

- На отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости – более 15%;
- Расчетная стоимость финансовых вложений снижается в течение отчетного года от квартала к кварталу – устойчивое снижение; величина снижения более 10% - существенное снижение;
- На отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы дочерних организаций формируется в случае одновременного наличия перечисленных признаков обесценения.

Для определения расчетной стоимости вкладов в уставные капиталы используется стоимость чистых активов дочерних организаций по данным промежуточной отчетности по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября отчетного года.

Расчет снижения расчетной стоимости производится по тем финансовым вложениям, учетная стоимость которых больше доли организации в чистых активах в стоимостном выражении.

В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений и отражается в бухгалтерском учете записями на счетах 31 декабря:

Д сч.91.02 «Прочие расходы» К сч. 59 «Резервы под обесценение акций, долей»

Резерв формируется по каждому финансовому вложению, по которому выявлены признаки обесценения.

При отсутствии на дату принятия решения об образовании резерва, свидетельств того, что в будущем будет иметь место существенное повышение расчетной стоимости вложений, резерв под обесценение создается в размере 100 % учетной стоимости в следующих случаях:

- Дочерняя организация является банкротом;
- Чистые активы дочерней организации имеют отрицательное значение.

Подтверждением существенного повышения в будущем расчетной стоимости финансовых вложений может являться заверенная руководителем дочерней организации, в уставный капитал которой осуществлены вложения, управленческая информация о деловой активности и перспективах развития в течение следующего за отчетным года, отчет независимого оценщика и т.п.

3.11.1.5. Создание резерва под обесценение финансовых вложений по выданным заемным средствам.

В случае, когда объект финансовых вложений представляет собой дебиторскую задолженность по предоставленному займу, формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении такого актива является резерв сомнительных долгов (Приложение к Письму Минфина России от 22.01.2016 N 07-04-09/2355, п. 2 Письма Минфина России от 03.06.2015 N 03-03-06/2/32037).

Учет резервов по сомнительным долгам, созданным по финансовым вложениям в виде предоставленных займов, отражать на счете 59 «Обесценение акций, долей».

При создании резервов по сомнительным долгам по предоставленным заемным средствам исходить из положений п. 3.9.1.3 «Резерв по сомнительным долгам».

3.11.1.6. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется только в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года. При отсутствии признаков обесценения резерв не создается.

Согласно п. 38 ПБУ 19/02 в бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Согласно п.п.39, 40 ПБУ 19/02 сумма ранее созданного резерва по состоянию на 31 декабря отчетного года корректируется (увеличивается или уменьшается), при этом сумма корректировки относится на финансовый результат Общества (в состав прочих расходов или прочих доходов).

### **3.12.2. Оценочные обязательства.**

#### **3.12.2.1. Резерв на оплату отпусков.**

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц \* % страховых взносов) \* К начисления.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчёта резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков, которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

### **3.12.3. Формирование прочих резервов и фондов.**

3.12.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату сдачи дома Госкомиссии (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

3.11.3.2. Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

- у организации 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 организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

3.12.3.3. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии:

Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

3.12.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.



Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

### **3.13. Учет забалансовых счетов.**

3.13.1. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

3.13.2. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать:

- по дебету счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

### **3.14. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» с применением затратного метода (метода отсрочки):

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницеах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).
- Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток)»

### **Учетная политика в целях налогового учёта.**

#### **4.1. Организация и построение налогового учета.**

4.1.1. Формирование системы показателей налогового учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера.

4.1.2. Для отражения расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом использовать ПБУ 18/2002 «Учет расчетов по налогу на прибыль»: формировать ПНО (постоянное налоговое обязательство), ОНО (отложенное налоговое обязательство), ОНА (отложенный налоговый актив).

4.1.3. Построение налогового учета обеспечивается настройками программы 1С: Бухгалтерия 8.3 с формированием регистров налогового учета. В случае недостаточно полного соответствия регистра бухгалтерского учета налоговому учету, при определении доходов и расходов предприятия оформлять дополнительно справки-расчеты бухгалтерии.

#### **4.2. Исчисление налога на прибыль**

4.2.1. Исчисление налога на прибыль производить в соответствии с гл.25 НК РФ.

4.2.2. Признавать доходы и расходы для целей исчисления налога на прибыль методом начисления.

По доходам, относящимся к нескольким отчетным (налоговым) периодам, и в случае, если связь между доходами и расходами не может быть четко определена, доходы



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

определяются самостоятельно, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов (п.2 ст.271 НК).

4.2.3. При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу при признании доходов и расходов для целей исчисления налога на прибыль исходить из следующего.

Для целей налогообложения прибыли денежные средства участников, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве, приравниваются к средствам целевого финансирования (последний абзац пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ). В связи с этим налогом на прибыль облагается только полученная застройщиком экономия (при условии ведения раздельного учета).

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются раздельно как произведенные в рамках целевого финансирования. Использование по целевому назначению этих средств признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством (созданием) МКД и (или) иных объектов недвижимости, предусмотренных ДДУ.

В периоде строительства застройщик не учитывает в составе налоговых расходов затраты, которые будут возмещены за счет денежных средств дольщиков. В периоде передачи объектов долевого строительства участникам застройщик не включает в налоговые доходы определенную в ДДУ стоимость жилых и нежилых помещений.

Налогооблагаемыми доходами признается только полученная застройщиком экономия в виде разницы между ценой ДДУ и фактическими затратами на строительство.

При осуществлении деятельности с применением счетов эскроу на дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС в разрезе каждого договора долевого участия.

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами формировать убыток по ДДУ.

На дату раскрытия счетов эскроу отражать операции по расчетам с дольщиками:

Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 62.02 (Расчеты по авансам полученным) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);

Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

4.2.4. Производить списание покупных товаров при их реализации по средней стоимости в соответствии ст. 268 НК РФ.

4.2.5. Начислять амортизацию по всему амортизируемому имуществу линейным методом в соответствии ст.259 НК РФ.

4.2.6. Установить срок полезного использования амортизируемых основных средств в соответствии с Постановлением Правительства от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах названного Постановления, срок полезного использования устанавливать в соответствии с техническими условиями или рекомендациями предприятий - изготовителей (ст.258 НК РФ).

4.2.7. Амортизируемым имуществом признавать имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первичной стоимостью более 100 000 рублей. Установить единый срок полезного использования по амортизируемым основным средствам, входящим в состав одной амортизационной группы.

4.2.8. При приобретении амортизируемых основных средств, бывших в употреблении, определять норму амортизации по этому имуществу с учетом срока эксплуатации данного основного средства предыдущими собственниками.

Если срок фактического использования основного средства предыдущим собственником равен или превышает срок использования, определенный классификатором, то в таком случае срок полезного использования устанавливается комиссией самостоятельно, с учетом требований техники безопасности и других факторов.

Данный порядок применять при наличии документа, полученного от продавца, подтверждающего срок, в течение которого по приобретаемому основному средству ранее начислялась амортизация.

4.2.9. Амортизационную премию (п.1.1 ст.259 НК) в размере до 10% не использовать.

4.2.10. Установить срок эксплуатации специальной одежды, обуви и средств защиты согласно, утвержденного Положения бесплатной выдачи спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам предприятия.

4.2.11. Расходы по спецодежде, специальной обуви и средств защиты сроком эксплуатации до 1 года относить к косвенным расходам в момент выдачи работникам согласно ведомостям, на выдачу спецодежды.

Расходы по спецодежде, специальной обуви сроком службы свыше года относить к косвенным расходам. Стоимость имущества, указанного в настоящем подпункте, списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, утвержденных в организации.

4.2.12. Стоимость материально производственных запасов, полученных при демонтаже основных средств приходовать по текущей рыночной стоимости с учетом износа.

4.2.13. В соответствии со ст.254 п.1.3. стоимость малоценных основных средств включать в состав материальных расходов по мере ввода в эксплуатацию.

4.2.14. Резерв под ремонт основных средств не создавать. Фактические затраты по вышеуказанным расходам учитывать в расходах по налоговому учету по мере их образования или выполнения работ.

4.2.15. Нормы амортизации нематериальных активов устанавливать в пределах сроков использования, но не менее одного года. По бухгалтерским и другим программным продуктам (исключительным и неисключительным правам) установить срок полезного использования - один год.

4.2.16. Расходы на производство и реализацию работ и услуг подразделить на:

- Прямые;
- Косвенные.

4.2.17.1 К прямым расходам относить:

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы
- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала.
- себестоимость собственных объектов недвижимости, реализованных по договорам купли-продажи.
- прочие все расходы, которые можно отнести к прямым.

4.2.17.2. К косвенным расходам относить:

- материальные расходы, не вошедшие в группу прямых расходов;
- прочие расходы, связанные с производством работ и услуг.  
В составе косвенных расходов учитывать расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости учитывать:
- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

4.2.18. В соответствии с п. 2 ст. 288 НК долю прибыли, приходящуюся на обособленные подразделения, определять, как среднюю арифметическую величину удельного веса среднесписочной численности работников и удельного веса остаточной стоимости амортизируемого имущества этого обособленного подразделения соответственно в среднесписочной численности работников и остаточной стоимости амортизируемого имущества, определенной в соответствии с п. 1 ст. 257 НК, в целом по налогоплательщику.

При наличии нескольких обособленных подразделений на территории одного субъекта РФ распределение прибыли по каждому из этих подразделений не производить. Сумму налога, подлежащую уплате в бюджет этого субъекта РФ определять исходя из доли прибыли, исчисленной из совокупности показателей обособленных подразделений, находящихся на территории субъекта РФ (п. 2 ст.288 НК РФ).

**4.3 Формирование резервов:**

- 4.3.1. Резерв по сомнительным долгам не создавать.
- 4.3.2. Резерв предвиденных расходов не формировать.
- 4.3.3. Резерв на выслугу лет не формировать.
- 4.3.4. Резерв по гарантийному ремонту не формировать.

**4.4. Исчисление налога на добавленную стоимость**

4.4.1. Исчисление НДС производить в соответствии с гл.21 НК РФ.

4.4.2. Раздельный учет НДС.

4.4.2.1. Вести раздельный учет операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения).

Вести раздельный учет сумм НДС по приобретенным работам (услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых, так и не облагаемых налогом операций на субсчетах 19.01 «НДС при приобретении основных средств», 19.02 «НДС по приобретенным нематериальным активам», 19.03 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам», 19.04 «НДС по приобретенным услугам» счета 19 «НДС по приобретенным ценностям» с применением следующей аналитики:

- «Учитывается в стоимости» - для осуществления операций, не облагаемых налогом на добавленную стоимость;



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

- «Принимается к вычету» - для осуществления операций, облагаемых налогом на добавленную стоимость;
- «Распределяется» - для осуществления операций, как облагаемых налогом на добавленную стоимость, так и не облагаемых налогом на добавленную стоимость.

4.4.2.2. Расчет пропорции суммы налога на добавленную стоимость, предъявленного продавцами налогоплательщику и, учтенного на субсчетах 19.01, 19.02., 19.03, 19.04 счета 19 с видом аналитики «Распределяется», производить в соответствии с п.п. 4, 4.1 ст. 170 НК РФ.

4.4.2.3. По основным средствам и нематериальным активам, приобретаемым для целей использования в общехозяйственной деятельности, сумма НДС подлежит распределению исходя из пропорции облагаемых и необлагаемых НДС операций в конце квартала.

4.4.2.4. Если в налоговом периоде отсутствует выручка (облагаемая и не облагаемая), «входной» НДС с видом аналитики «Распределяется» подлежит распределению в первом налоговом периоде, в котором появляется выручка, пропорционально выручке этого налогового периода.

4.4.2.5. Не применять положения абзаца четвертого пункта 4 статьи 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом указанные в абзаце четвертом пункта 4 статьи 170 НК РФ суммы налога, предъявленные налогоплательщику продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 172 НК РФ.

4.4.3. Учет НДС, относящегося к строительству.

4.4.3.1. До окончания строительства вести учет «входного» НДС, относящегося к строительству, обособленно, на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)» в разрезе номенклатурных групп.

По окончании строительства определять НДС по каждому помещению в процентном соотношении к общей продаваемой площади построенного объекта и величины НДС, относящегося к конкретной номенклатурной группе, отраженного на счете 19.33.1.

При этом, на момент отражения сдачи объекта в учете, вести учет НДС следующим образом:

- НДС, приходящийся на помещения, по которым заключены Договоры долевого участия/договоры соинвестирования, отражать на счете 19.34.1. «НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершенным строительством инвестиционным объектам». На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учетом НДС по каждому договору долевого участия;
- НДС по жилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, включать в себестоимость товара;
- НДС по нежилым помещениям, приходящимся на долю застройщика, и оприходованным на баланс как товар, предназначенный для продажи, отражать на счете 19.33.3 «НДС по строительству инвестиционных объектов, подлежащий к вычету» с последующим предъявлением его к вычету из бюджета.

4.4.4. Услуги застройщика, оказываемые физическим лицам по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость, если такие объекты, не являются объектами производственного назначения (в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ).

4.4.5. При реализации имущественных паев начислять НДС с суммы превышения продажной цены над первоначальным паевым взносом.

#### **4.5 Налог на имущество**

Методологическая основа расчета налога на имущество - положения главы 30 Налогового Кодекса РФ.

Не учитывать, как объект налогообложения и не включать в расчет налога на имущество активы (объекты), учтенные на балансовом счете 08.04 «Приобретение объектов основных средств», по которым нет одновременного выполнения всех обязательных условий, позволяющих классифицировать их как основные средства, за исключением объектов, особенности определения налоговой базы в отношении которых устанавливаются Законом субъекта о налоге на имущество.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Сумму исчисленного налога на имущество отражать в составе общехозяйственных расходов на счете 26.

**Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.**

Стоимость активов и обязательств (денежных знаков в кассе Общества, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, финансовых вложений, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам, с юридическими и физическими лицами, вложений во внеоборотные активы (основные средства, нематериальные активы, др.), материально-производственных запасов, а также других активов и обязательств Общества), выраженная в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации, а в случае отсутствия такого курса - по кросс-курсу соответствующей валюты, рассчитанному исходя из курсов иностранных валют, установленных Центральным банком Российской Федерации.

Официальные курсы обмена российского рубля:

Наименование валюты	По состоянию на 31.12.2022, руб.	По состоянию на 31.12.2021, руб.	По состоянию на 31.12.2020, руб.
За 1 доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
За 1 Евро	75,6553	84,0695	90,6824

В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости актива или обязательства, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы (кроме отдельных случаев, установленных нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету).

Пересчет стоимости средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг (за исключением акций), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на каждую отчетную дату.

Активы и расходы, которые оплачены Обществом в предварительном порядке либо в счет оплаты которых организация перечислила аванс или задаток, признаются в бухгалтерском учете Общества в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Доходы Общества, при условии получения аванса, задатка, предварительной оплаты признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств полученного аванса, задатка, предварительной оплаты (в части, приходящейся на аванс, задаток, предварительную оплату).

Пересчет стоимости вложений во внеоборотные активы, активов, перечисленных в п. 9 ПБУ 3/2006, а также средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты, задатков после принятия их к бухгалтерскому учету в связи с изменением курса не производится.

**12. ИЗМЕНЕНИЯ (ДОПОЛНЕНИЯ) В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 31.12.2021 г. № б/н, разработана в соответствии с законодательством Российской



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Федерации о бухгалтерском учете. В новой редакции утвержденной учетной политики внесены изменения в п. 3.1 «Учет основных средств» Раздела 3 Учетной политики «Учетная политика в целях бухгалтерского учета» в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н. Также было внесено дополнение в учетную политику для целей бухгалтерского учета в п. 3.4 «Учет договоров аренды» в связи с началом применения с 01.01.2022г. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Право пользования активом и обязательства по аренде на дату перехода не признавались, т.к. арендуемые объекты представляли собой земельные участки под жилищное строительство.

### **13. КОРРЕКТИРОВКИ ДАННЫХ ПРЕДШЕСТВУЮЩЕГО ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА**

1. Данные на 31.12.2021 в балансе по строкам: 1150 «Основные средства», 1160 «Доходные вложения в материальные ценности», 1180 «Отложенные налоговые активы», 1210 «Запасы», 1212 «Незавершенное строительство», 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», 1420 «Отложенные налоговые обязательства» были скорректированы в связи с началом применения Обществом ФСБУ 6/2020

Информация о суммах корректировок приведена в таблице:

<b>Наименование показателя</b>	<b>Код строки</b>	<b>Сумма до корректировки на 31.12.2021 (по отчетности прошлого года)</b>	<b>Сумма корректировки</b>	<b>Сумма после корректировки на 31.12.2021</b>
Основные средства	1150	48 705	+207	48 912
Доходные вложения в материальные ценности	1160	471 173	(323 250)	147 923
Отложенные налоговые активы	1180	248 123	+62 615	310 738
Запасы	1210	7 918 580	+44 590	7 963 170
Незавершенное строительство	1212	7 766 877	+44 595	7 811 472
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 020 195)	(244 362)	(1 264 557)
Отложенные налоговые обязательства	1420	6 594	+1 524	8 118

Необходимость корректировок в связи с переходом на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» отсутствовала.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

**14. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

	Прочие НМА
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>	
Первоначальная стоимость	1 500
Накопленная амортизация	0
Остаточная стоимость	1 500
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>	
Первоначальная стоимость	6 332
Накопленная амортизация	(540)
Остаточная стоимость	5 792
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>	
Первоначальная стоимость	6 517
Накопленная амортизация	(1 348)
Остаточная стоимость	5 169

Состав нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022г.:

Имиджевый видеоролик об объектах 1-ой очереди строительства-52 тыс. руб.

Сайт проекта "Зил-юг"-1 200 тыс. руб.

Сайт СЗ "ЗИЛ-ЮГ"(основной)-3 748 тыс. руб.

Простая неисключительная лицензия на использование дизайна изделий в интерьерах Shagal – 169 тыс.руб.

Движение НМА в течение отчетного периода раскрыто в табличных формах №1.1-1.5.

**15. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

	Сооружения	Машины и оборудование (кроме офисного)	Здания	Другие виды основных средств
<b>По состоянию на 31.12.2020</b>				
Первоначальная стоимость	4 963	941	0	250
Накопленная амортизация	(1 498)	(171)	(0)	(0)
Остаточная стоимость	3 465	770	0	250
<b>По состоянию на 31.12.2021</b>				
Первоначальная стоимость до корректировки	47 800	2 110	0	6 001
Первоначальная стоимость после корректировки	47 800	2 110	49	6 001
Накопленная амортизация до корректировки	(7 149)	(470)	(0)	(526)
Накопленная амортизация после корректировки	(6 901)	(470)	(43)	(573)
Остаточная стоимость до корректировки	40 651	1 640	0	5 475
Остаточная стоимость после корректировки	40 899	1 640	6	5 428
<b>По состоянию на 31.12.2022</b>				
Первоначальная стоимость	150 984	5 029	0	8 551
Накопленная амортизация	(23 407)	(683)	(0)	(1 975)
Остаточная стоимость	127 577	4 346	0	6 576

По состоянию на 31.12.2022г. в составе незавершенных капитальных вложений Общества числится- Временное административное здание (для ПГ) в сумме 18 619 тыс. руб.; КРУН для временного электроснабжения механизации стр-ва 1 и 2 очереди в сумме 1 008 тыс. руб.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

По состоянию на 31.12.2022г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные и арендованные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовых счетах, земельные участки – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Земельные участки	17 746 144
Помещения	44 256

Договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом и обязательства по аренде на дату перехода не признавались, т.к. арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде при выполнении условий п.11,12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 г. № 208н.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах № 2.1. - 2.4.

## 16. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Общество сдает основные средства в аренду.

По состоянию на 31.12.2022г. в составе доходных вложений в материальные ценности учитываются:

Наименование объекта учета	Остаточная стоимость			
	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021 до корректировки	По состоянию на 31.12.2021 после корректировки	По состоянию на 31.12.2020
Машины и оборудование	0	0	0	0
Здания	17 456	395 844	86 471	747 873
Сооружения	58 246	75 329	61 452	18 078

Движения объектов, учтенных в составе доходных вложений в материальные ценности, на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

В соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 произведены следующие корректировки:

-скорректирована сумма амортизации, данные представлены в табличной форме 2.1;

- объекты группы «сооружения» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 6/2020 и переведены в состав запасов. Движения объектов учета скорректированы на сумму 13 877 тыс. руб. (первоначальная сумма 27 755 тыс. руб., накопленная амортизация 13 878 тыс. руб.);

- объекты группы «здания» проанализированы на соответствие критериям отнесения к объектам основных средств в рамках ФСБУ 6/2020 и переведены в состав запасов. Движения объектов учета скорректированы на сумму 3 713 тыс. руб. (первоначальная сумма 6 658 тыс. руб., накопленная амортизация 2 945 тыс. руб.);

Доходные договора аренды классифицированы Обществом в качестве операционной аренды, согласно требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Движение в течение отчетного периода отдельных видов доходных вложений раскрыто в табличной форме № 2.1.

## 17. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

На 31.12.2022 г. в составе долгосрочных финансовых вложений числится выданный Обществом займ ООО «Развитие».

Движение в течение отчетного периода отдельных видов финансовых вложений раскрыто в табличной форме № 3.1.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

## 18. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2022г. в составе прочих внеоборотных активов учтены:

- Плата за резервирование траншей по кредитному договору с ПАО Сбербанк в сумме 73 365 тыс. руб.;
- Страхование СМР в сумме 4 366 тыс. руб.

## 19. ЗАПАСЫ

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021 до корректировки	По состоянию на 31.12.2021 после корректировки	По состоянию на 31.12.2020
<b>Запасы, в т. ч.:</b>	19 866 456	7 918 580	7 936 170	1 570 103
сырье, материалы	5 403	2	2	2
Прочие запасы и затраты	6	27 028	23	706 887
Незавершенное строительство	19 832 215	7 766 877	7 811 472	863 214
Товары для перепродажи	28 832	124 673	124 673	0

Движения объектов, учтенных в составе запасов, на 31.12.2021 скорректированы в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

В соответствии с нормами ФСБУ 6/2020 произведены следующие корректировки:

-объекты группы запасов «прочие запасы и затраты» скорректированы на сумму 27 005 тыс. руб. в связи с переклассификацией и переводом ранее законсервированных объектов основных средств, подлежащих сносу для расчистки территории строительства в состав запасов «незавершенное строительство»;

- объекты группы запасов «незавершенное строительство» скорректированы на сумму 44 595 тыс. руб. в связи с переклассификацией и переводом объектов основных средств, ранее учтенных в составе доходных вложений в материальные ценности.

По состоянию на 31.12.2022г. в составе запасов отражены сырье и материалы от разбора временных сооружений; прочие запасы и затраты в виде программного обеспечения, незавершенное строительство в виде затрат по подготовке к строительству и проектным работам; товары для перепродажи в виде металлолома, образовавшегося в результате сноса зданий.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался, для этого отсутствуют предпосылки.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1, 4.2.

## 20. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>	824 022	855 289	36 575
задолженность покупателей заказчиков	0	0	0
задолженность по авансам выданным	622 058	696 915	36 575
прочая дебиторская задолженность	201 964	158 374	0
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность, в т. ч.:</b>	2 946 770	1 120 720	91 471
задолженность покупателей заказчиков	10 923	8 140	1 496
задолженность по авансам выданным	2 822 374	1 018 049	32 835
прочая дебиторская задолженность	113 473	94 531	57 140

Сумма долгосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г. составила 824 022 тыс. руб. Прочая задолженность составила 201 964 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтены расчеты по процентам по выданному займу в сумме 201 964 тыс. руб.

Сумма краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г. составила 2 946 770 тыс. руб. Прочая задолженность составила 113 473 тыс. руб. В составе прочей дебиторской задолженности учтены расчеты за аренду земельных участков в сумме 42 572 тыс. руб., расчеты по перевыставлению ресурсов в сумме 12 238 тыс. руб., задолженность по налогам: НДС в сумме 575 тыс. руб., налог на имущество в сумме 57 873 тыс. руб.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

Нереальная ко взысканию задолженность списана в отчетном периоде в сумме 626 тыс. руб. С целью контроля над возможностью истребования после списания задолженность в течение 5 лет учитывается за балансом. Общая сумма списанной и учтенной за балансом дебиторской задолженности на отчетную дату составляет 8 343 тыс. руб.

## **21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

*Состав денежных средств и денежных эквивалентов*

	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:</b>	<b>42 678</b>	<b>1 056 592</b>	<b>50</b>
Средства в кассе			
Средства на расчетных счетах	3 074	492	50
Средства на валютных счетах	3 404		
Средства на специальных счетах в банках	36 200	1 056 100	
Денежные средства в пути			
Высоколиквидные краткосрочные финансовые вложения (депозиты, векселя Банка и пр.)			

Денежные средства на счетах эскроу на 31.12.2022 г. учтены на забалансовом счете в сумме 17 320 681 тыс. руб.

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг за 2022 г. составляют 376 152 тыс. руб., в т.ч.

-поступления от реализации металлолома в сумме 339 576 тыс. руб.;

-поступления за обеспечение эл.энергией 36 576 тыс.руб.

Прочие поступления за 2022 г. составляют 43 742 тыс. руб., в т.ч.:

-возврат налога на прибыль в сумме 27 117 тыс.руб.;

-проценты по банковским депозитам 16 449 тыс.руб.

Прочие поступления за 2021 г. составляют 397 642 тыс. руб., в т.ч.:

-компенсация за изъятие земельного участка в сумме 376 250 тыс. руб.;

-возврат налога на имущество в сумме 14 569 тыс. руб.;

-проценты по банковским депозитам 6 552 тыс. руб.

Прочие платежи за 2022 г. составляют 2 142 115 тыс. руб., в том числе:

-НДС в сумме 2 043 218 тыс. руб.;

-налог на имущество в сумме 35 928 тыс.руб.;

-оплата госпошлины в сумме 1 114 тыс. руб.;

-оплата за резервирование кредитной линии 59 000 тыс.руб.;

Прочие платежи за 2021 г. составляют 797 079 тыс. руб., в том числе:

-НДС в сумме 748 948 тыс. руб.;

-комиссии банка, в т.ч., связанные с обслуживанием по кредитному договору в сумме 43 995 тыс. руб.;

-оплата госпошлины в сумме 1 378 тыс. руб.;

При формировании «Отчета о движении денежных средств» в разделе «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражены в сумме, включающей среди прочего подлежащие удержанию из оплаты труда средства (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам), а также выплаты по страховым взносам.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

## **22. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ**

Прочие оборотные активы по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. отсутствуют.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

### 23. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

#### *Уставный капитал*

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2020
1 634 463	1 634 463	1 634 463

На 31.12.2022 г. величина уставного капитала составляет 1 634 463 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Единственным Участником Общества по состоянию на 31.12.2022г. является Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (доля 100%).

#### *Добавочный капитал*

На 31.12.2022 г. величина добавочного капитала составляет 146 270 тыс. руб. (вклад в имущество бывшего участника Общества ПАО «Завод имени И.А. Лихачева»).

#### *Резервный капитал*

В 2022 г. Общество не производило отчисления в Резервный фонд из чистой прибыли.

#### *Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)*

По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2021 до корректировки	По состоянию на 31.12.2021 после корректировки	По состоянию на 31.12.2020
(2 828 649)	(1 020 195)	(1 264 557)	(611 691)

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 по состоянию на 31.12.2021 скорректирован размер убытка на сумму 224 362 тыс. руб.

### 24. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

#### *Долгосрочные*

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Заемные средства, в т.ч:</b>	25 852 699	12 016 505	768 686
<i>Займы, предоставленные юр. лицами</i>	7 870 146	4 865 355	768 686
АО «Эталон-Финанс»	3 656 410	528 592	339 005
ООО «Развитие»	4 213 735	4 336 763	429 681
<i>Предоставленные кредиты</i>	17 982 553	7 151 150	0
ПАО СБЕРБАНК	17 982 553	7 151 150	0

#### *Краткосрочные*

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
<b>Заемные средства, в т.ч. :</b>	294 116	178 005	548 626
<i>Займы, предоставленные юр.лицами</i>	0	0	548 626
АО «Эталон-Финанс»	0	0	157 168
ООО «Развитие»	0	0	391 458
<i>Предоставленные кредиты</i>	294 116	178 005	0
ПАО СБЕРБАНК	294 116	178 005	0

Общая сумма заемных и кредитных денежных средств, полученных в 2022г. составила 17 071 622 тыс. руб. Общая сумма погашенных займов – 3 659 459 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб. Общая сумма погашенных кредитов – 0 тыс. руб., сумма выплаченных процентов по ним – 0 тыс. руб.

#### **Информация по срокам погашения полученных заемных средств (без учета процентов):**

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
<b>Долгосрочные займы и кредиты:</b>			
АО «Эталон-Финанс»	446 450	6,25	30.06.2025



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

	3 045 214	7,2		30.06.2027
ООО «Развитие»	399 685	6,25		30.06.2025
	97 754	4,25		30.06.2025
	604 341	6,5		30.06.2025
	800 000	7,5		30.06.2025
	1 731 870	3/4	ключевой ставки +0,5 7,6% на транши с 01.03.2022	30.06.2025
ПАО СБЕРБАНК	14 169 285	расчетная		31.12.2024
	3 813 267	расчетная		31.12.2026

В составе краткосрочных займов и кредитов учтены расчеты по процентам по кредитному договору.

## 25. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

*Чистая прибыль (убыток)*

Чистая прибыль (убыток)	За 2022 (1 564 092)	За 2021 (408 504)
-------------------------	------------------------	----------------------

По итогам работы за 2022г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (1 888 169) тыс. руб. В связи с чем, сумма условного дохода за 2022 год составила 377 634 тыс. руб. (за 2021 год – 97 905 тыс. руб.) Применяемая ставка налога на прибыль – 20%.

Информация о расчетах по налогу на сформирована с применением затратного метода (метода отсрочки):

- Налог на прибыль отсутствует в связи с убытком, полученным в налоговом учете;
- Отложенный налог на прибыль рассчитывается исходя из сравнения сальдо временных разниц и их оборотов за отчетный период.

Постоянный налоговый расход (ПНР) и постоянный налоговый доход (ПНД) определяются детально, по каждой постоянной разнице в соответствии с правилами группировки.

Постоянный налоговый доход за 2022 год составил 377 634 тыс. руб..

Постоянный налоговый расход за 2021 год составил (44 715) тыс. руб.

### Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль

	2022 г.	За 2021 г. до корректировки	За 2021 г. после корректировки
Отложенный налог на прибыль	324 077	81 020	142 109
Оценочные обязательства и резервы (8*20%)	2	2	(8*20%) 2
Товары (50 400*20%)	10 080		
Убыток (1 450 310*20%)	290 062		
Расходы будущих периодов (40 670*20%)	8 134		
Материалы (1 260*20%)	252		
Доходные вложения в материальные ценности (2 565*20%)	(513)		
Внеоборотные активы (92 830*20%)	18 566		
Нематериальные активы (170*20%)	(34)		
Основные средства (11 735*20%)	(2 347)		
Резервы по сомнительным долгам (625*20%)	(125)		
		81 020	142 109
Отложенный налог на прибыль		81 020	142 109
Оценочные обязательства и резервы (8*20%)		2	(8*20%) 2

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

Товары (14 680*20%)	(2 936)	(14 680*20%)	(2 936)
Убыток (166 160*20%)	33 232	(166 160*20%)	33 232
Расходы будущих периодов (80 365*20%)	16 073	(80 365*20%)	16 073
Резервы по сомнительным долгам (1 236*20%)	(247)	(1 236*20%)	(247)
Доходные вложения в материальные ценности (1 890*20%)	(378)	(307 625*20%)	61 525
Внеоборотные активы (176 370*20%)	35 274	(146 365*20%)	29 273
Основные средства	0	(25 935*20%)	5 187

*Другие налоги*

	За 2022	За 2021
Налог на имущество	1 148	25 844
Налог на добавленную стоимость		(8 010)
Налог на доходы физических лиц	490	521
Страховые взносы	1 151	1 293

**26. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Прочие долгосрочные обязательства	3 863 049	1 380 591	0
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	1 492 259	1 799 323	201 989
поставщикам и подрядчикам	500 463	253 869	29 327
по авансам полученным	60 899	117 661	1 600
расчеты по налогам и взносам	0	1 920	17 538
прочая кредиторская задолженность	930 897	1 425 873	153 524
Прочие краткосрочные обязательства	271 976	52 466	1 171

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе с учетом НДС.

В составе прочей кредиторской задолженности на 31.12.2022 г. учтены расчеты участником ООО «Развитие» в сумме 153 524 тыс. руб., расчеты по арендной плате земли с Департаментом государственного имущества в сумме 773 968 тыс. руб.

В составе прочих долгосрочных обязательств на 31.12.2022 г. учтены расчеты по арендной плате земли с Департаментом государственного имущества в сумме 3 863 049 тыс. руб.

В составе прочих краткосрочных обязательств на 31.12.2022 г. учтены расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ) в сумме 271 976 тыс. руб.

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3. и 5.4.

**27. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ**

	За 2022	За 2021
Выручка, в т.ч.:	25 930	28 053
Доходы от сдачи в аренду зданий и оборудования	25 930	28 053

Основными покупателями Общества, на долю которых приходится существенный объем общей выручки, являются юридические лица.

**28. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	За 2022	За 2021
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	(134 474)	(131 314)
Амортизация зданий/помещений	(72 797)	(77 673)
Расходы на оплату труда	(3 738)	(3 706)
Страховые взносы от ФОТ	(1 141)	(1 129)
Услуги охраны	(32 250)	(30 200)
Эксплуатация имущества	(24 548)	(18 576)
Информационно-консультационные услуги		(30)
Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.	(1 496 530)	(547 235)



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Расходы на рекламу	(2 539)	(25 064)
Расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(39 317)	(35 604)
Гос. пошлина	(1 069)	(846)
Банковские услуги	(489 800)	(4 593)
Аренда прочих активов		(360)
Агентские вознаграждения	(963 805)	(480 768)
<b>Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:</b>	<b>(15 684)</b>	<b>(65 800)</b>
Информационно-консультационные услуги	(761)	(324)
Аудиторские услуги	(635)	(432)
Налог на имущество	(1 148)	(25 844)
Программное обеспечение, права и сертификаты	(60)	(20)
Прочие профессиональные услуги	(51)	(202)
Расходы на оплату труда	(33)	(310)
Страховые взносы от ФОТ		(93)
	(10)	
Амортизация ОС	(29)	(254)
Прочие материалы, инструмент, инвентарь		(6)
Услуги по управлению организацией	(12 957)	(38 315)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

## 29. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

	За 2022	За 2021
<b>Прочие доходы, в т.ч.</b>	<b>447 440</b>	<b>521 675</b>
Прибыль прошлых лет, подлежащая уточнению		27
Доходы (расходы) от реализации ОС	10	
Компенсация за изъятие земельного участка		372 071
Прочие внереализационные доходы (расходы)	7 730	
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	10 000	873
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	9	1
Курсовые разницы	908	163
Возврат налога на имущество	25 013	56 584
Доходы от реализации ТМЦ	395 098	87 117
Доходы от реализации прочих активов	8 023	4 827
Доходы прочие	649	12
<b>Проценты к получению</b>	<b>62 558</b>	<b>165 535</b>
Доходы по процентам по депозитным вкладам	9 346	6 961
Доходы по процентам по займам выданным	46 511	158 374
Доходы по хранению средств на р/с	6 701	200
<b>Проценты к уплате</b>	<b>(540 147)</b>	<b>(345 974)</b>
Проценты по полученным займам	(424 030)	(166 705)
Проценты по полученным кредитам	(116 117)	(179 269)
<b>Прочие расходы, в т. ч.</b>	<b>(237 262)</b>	<b>(114 464)</b>
Прибыль(убытки) прошлых лет	(2 371)	(7 624)
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	(664)	(490)
Доходы (расходы) от реализации ОС	(342)	
Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком давности		(2)
Курсовые разницы	(374)	(46)
Услуги банка	(23 813)	(6 100)
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(823)	(462)
Государственная пошлина		(460)
Доходы (расходы) от выбытия ОС		(2 021)
Доходы (расходы) от реализации прочих активов	(7 943)	(4 823)
Доходы (расходы) от реализации ТМЦ	(181 154)	(51 918)
Расходы по оценке и регистрации залогов	(7 980)	(22 221)
Прочие расходы, не учитываемые в целях налогообложения	(18)	(1 576)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	(11 780)	(16 721)

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

**30. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 года Общество входит в Группу Эталон и находится под общим контролем общим контролем Etalon Group PLC, крупнейшим акционером которой является АФК Система с долей владения 48,8% (на 31.12.2021 - 29,8%). Информация о контролирующих акционерах АФК Система доступна на официальном сайте компании.

По состоянию на 31.12.2022 и на 31.12.2021 года у Общества отсутствуют акционеры-физические лица (включая косвенное и не прямое владение), владеющие более чем 25% акционерного капитала и/или голосующих прав в отношении Общества

*Состав аффилированных лиц на 31 декабря 2022 года:*

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
1	Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»	1027807571175
2	Щербина Геннадий Филиппович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
3	Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»	1027801544308
4	Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1027807570504
5	Панин Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
6	Акционерное общество «Новатор»	1027807570383
7	Гарипов Артур Гумарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
8	Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»	1037832053500
9	Пилипенко Борис Анатольевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
10	Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»	1027700357134
11	Максимов Александр Андреевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»	1037804067080
13	Ловцевич Наталья Сергеевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
14	Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»	1057813303767
15	Харитонов Олег Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
16	Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»	1057812514187
17	Алексеев Артём Васильевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
18	Акционерное общество «Электронстрой»	1077847445818
19	Дюмин Антон Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
20	Общество с ограниченной ответственностью «ЛСС-строй»	1037804067091
21	Общество с ограниченной ответственностью «МТ 27»	1107847341700
22	Роспотнюк Виктор Яковлевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
23	Акционерное общество «Сервис-Недвижимость»	1077847491127
24	Дюмин Николай Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
25	Акционерное общество «Строительное управление №267»	1037825010156



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
26	Строганов Владимир Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
27	Акционерное общество «Затонское»	1035004473426
28	Гавриленко Геннадий Георгиевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
29	Закрытое акционерное общество «АРТ-БИЗНЕС-ТВ»	1027700090351
30	Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Инвест»	1097847078581
31	Общество с ограниченной ответственностью «Волна-Инвест»	1097847078152
32	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»	1109847027520
33	Черников Сергей Александрович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
34	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Инвест»	1115024004413
35	Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	1115024007009
36	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Прогресс»	1135024001804
37	Кодинцева Виктория Олеговна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
38	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПроект»	1147847233907
39	Журихин Алексей Иванович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
40	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Пушкин»	1117847434198
41	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонАктив»	1157847008219
42	Довженко Вадим Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
43	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-технический центр «Эталон»	1127847405971
44	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонПромстрой»	1167847280006
45	Архипов Максим Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
46	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	1167746692464
47	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»	1167746414736
48	Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»	1145024004564
49	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Комплект»	1027739206131
50	Общество с ограниченной ответственностью «Тёплый дом»	1109847046572
51	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Летниковская»	1145024005763
52	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	1187847273360

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
53	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	1027700359587
54	Акционерное общество «Эталон-Финанс»	1047796714646
55	Общество с ограниченной ответственностью «Всеволожский»	5137746199730
56	Общество с ограниченной ответственностью «Даев»	5137746199762
57	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-1»	5137746199784
58	Общество с ограниченной ответственностью «Рогожский»	5137746202875
59	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагатино-2»	5137746202886
60	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой Урал»	1147746009542
61	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41»	1157746778870
62	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измайловское 20»	1157746778837
63	Общество с ограниченной ответственностью «Мичуринский 10»	1157746778925
64	Общество с ограниченной ответственностью «Нагатинская 4»	1157746778859
65	Общество с ограниченной ответственностью «Усиевича 10»	1157746778980
66	Акционерное общество «Лобачевского 120»	1147746772997
67	Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 3»	1177746625957
68	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Фотиевой 5»	1177746625825
69	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Большая Черкизовская Плюс»	1167746750126
70	Общество с ограниченной ответственностью «Красногвардейский Плюс»	1167746750896
71	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»	1167746750115
72	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Московский бизнес инкубатор»	1037725042794
73	Etalon Group PLC (Эталон Груп ПИЭЛСИ)	HE 368052
74	TINSTORIA HOLDINGS LIMITED (ТИНКТОРИА ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД)	HE 248293
75	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»	1157746994822
76	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	1197847160609
77	Ермишкин Андрей Михайлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
78	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон»	1207800011308
79	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	1147748024170
80	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Инновации»	1207800144144



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
81	Общество с ограниченной ответственностью «ДАЙКАР»	1027739839896
82	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Московском»	1217800073182
83	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Омск»	1215500012452
84	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон-Регионы»	1217700337205
85	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Петроградской»	1217800111220
86	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Безопасность»	1217800122682
87	Копылов Сергей Вениаминович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
88	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-1»	1057810394806
89	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-2»	1057810389845
90	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-3»	1057810389834
91	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-4»	1069847511403
92	Общество с ограниченной ответственностью «Консьерж-5»	1069847510347
93	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Новосибирск»	1215400036411
94	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон на Охте»	1217800147806
95	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Нижнекамск»	1211600062850
96	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»	1217800167309
97	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург»	1217800171137
98	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Огородный 8»	1217700604340
99	Общество с ограниченной ответственностью «ЛДС»	1027700456354
100	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна-Эталон»	1217200016197
101	Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный застройщик района Солнечный»	1146671001795
102	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Отрадное»	1227700055857
103	Усанов Алексей Евгеньевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
104	Общество с ограниченной ответственностью «Октябрьская»	1227700154142
105	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьский»	1217700400719
106	Дукова Александра Евгеньевна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
107	ETLN Russia Oy	2150894-6
108	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕММИНКЯЙНЕН СТРОЙ»	1037828041844
109	ETLN Salym Development Oy	1591096-3



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
110	Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург»	1057810048350
111	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский»	1196658023957
112	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Велламо»	1207800079827
113	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Илона»	1207800079816
114	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Аксели»	1207800132760
115	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Грин»	1207800059752
116	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Квартал Сюита»	1201600035988
117	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Казань»	1211600029222
118	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Урал-1»	1196658024265
119	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Рифей»	1196658082367
120	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»	1206600024454
121	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Балтым»	1206600054088
122	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Раута»	1216600011143
123	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон СИТИЛАЙФ»	1207200019938
124	Общество с ограниченной ответственностью «3-я Гражданская, вл. 1»	1207700372065
125	Акционерное общество «Специализированный застройщик «ЮИТ Московский регион»	1115005000990
126	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮИТ Северный квартал»	1195081059172
127	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Финский»	1195081059282
128	ETLN Invest Export Oy	1065724-1
129	Акционерное общество «ЮИТ КантриСтрой»	1175027025535
130	Living Services Russia Oy	2348075-6
131	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Дон Сервис»	1096195004840
132	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Казань»	1121690069060
133	Общество с ограниченной ответственностью «Удобные решения»	1144501006737
134	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»	1089848022967
135	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис»	1085040002376
136	Общество с ограниченной ответственностью «Брусника Сервис»	1196658076383



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
137	Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»	1086673017287
138	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис и комфорт»	1176658116414
139	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис Тюмень»	1167232090123
140	Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ ОЦО»	1171690046318
141	Пономарев Игорь Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
142	Васенев Виктор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
143	Ямалудинов Ринат Ильдарович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
144	Марьяскин Егор Юрьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
145	Пепеляев Евгений Владимирович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
146	Строкач Александр Сергеевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
147	Володин Дмитрий Олегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
148	Пожидаева Анна Вячеславовна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
149	Титаренко Сергей Валерьевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
150	Общество с ограниченной ответственностью «Парковый квартал»	1157746034478
151	Мягкий Антон Викторович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
152	Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонТехнопарк – ЛО»	1224700012294
153	Общество с ограниченной ответственностью «Солнечное тепло»	1156671001321
154	Общество с ограниченной ответственностью «Сетевая компания «Солнечный»	1156658031727
155	Общество с ограниченной ответственностью «ВК «Солнечный»	1156658074308
156	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный»	1156658005041
157	Общество с ограниченной ответственностью «Технология парковки»	1156658069633
158	Чубарова Зиля Даниловна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
159	Борисов Дмитрий Павлович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
160	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Царскосельский»	1227800113243
161	Кашеев Игорь Николаевич	Согласия физического лица на указание

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица) / ИНН физического лица (при наличии) (Указывается только с согласия физического лица)
		ИНН не получено
162	Общество с ограниченной ответственностью «Отрадное-Инвест»	1225000111643
163	Примаков Марина Александровна	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
164	Гусейнов Хадис Мусабегович	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
165	Общество с ограниченной ответственностью «Эталон Тех»	1227800138488
166	Шаповалов Олег Николаевич	Согласия физического лица на указание ИНН не получено
167	Общество с ограниченной ответственностью «Кампус»	1210200051412

Основной материнской компанией является АО «ГК «Эталон» (промежуточной - ООО «Эталон – Финанс»), непосредственной материнской компанией является ООО «Развитие». Все остальные компании группы – прочие связанные стороны.

*Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами:*

Расходы:

Наименование организации	Услуга	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «Эталон-Инвест»	Сопровождение деятельности застройщика	(12 578)	(94 355)
ООО «ЭталонПроект»	Подрядные работы	(496 875)	(383 152)
ООО «Эталон-Финанс»	Займы	(82 605)	(32 420)
	Купля-продажа имущества		(820)
	Аренда помещения		(429)
ООО «Развитие»	Займы	(341 425)	(134 286)
	Прочие расходы	(2 921)	
ООО «СПМ-Жилстрой»	Подрядные работы	(5 991 514)	(1 391 715)
АО «ГК Эталон»	Агентские услуги	(803 171)	(480 768)
	Сопровождение деятельности застройщика	(801 104)	(95 280)
	Предоставление неисключительной лицензии		(360)
	Купля-продажа имущества		(6)
	ЕИО	(16)	
АО «СЗ Серебряный фонтан»	Аренда помещения	(50)	(1)
ООО «НТЦ Эталон»	Услуги тех. надзора	(13 800)	(26 182)
АО «СЗ МБИ»	Тех. обслуживание электрооборудования		(2 771)
	Подготовка территории строительства	(7 252)	
	Купля-продажа имущества		(600)
	Работы ПОС	(5 018)	
ООО «Комфорт»	Разработка проектно-тех. документации	(17 321)	
	Авторский надзор	(897)	
	Подрядные работы	(75)	
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Подрядные работы	(361 782)	
<b>Итого, тыс. руб.</b>		<b>(8 938 403)</b>	<b>(2 643 145)</b>

Доходы:

Наименование организации	Услуга	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «Эталон-Инвест»	Реализация документации по товарному знаку		5 792
ООО «СПМ-Жилстрой»	Перевыставление эл.энергии	31 248	6 486
	Купля-продажа	8 023	
АО «ГК Эталон»	Купля-продажа брошюр		264
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Перевыставление эл.энергии	1 752	
ООО «Развитие»	Сдача в Аренду нежилых помещений	50	
	Доходы по процентам по займам выданным	46 511	
<b>Итого, тыс. руб.</b>		<b>87 583</b>	<b>12 542</b>



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Сумма дебиторской задолженности связанных сторон составляет:

	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «СПМ-Жилстрой»	870 749	229 719
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	352 380	-
АО «ГК Эталон»	264	264
ООО «Развитие»	5	61
ООО «Эталон-Инвест»	-	5 792
ООО «Комфорт»	1 063	-
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>1 224 462</b>	<b>235 835</b>

Сумма финансовых вложений с процентами связанных сторон составляет:

Наименование организации	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «Развитие»	4 154 464	4 110 874
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>4 154 464</b>	<b>4 110 874</b>

Сумма кредиторской задолженности связанных сторон составляет:

	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «Эталон-Инвест»	39 489	30 187
ООО «Развитие»	153 524	153 524
ООО «Эталон-Финанс»	-	1 216
ООО «ЭталонПроект»	85 919	55 635
АО «ГК Эталон»	221 832	135 600
АО «СЗ Серебряный фонтан»	15	1
ООО «НПЦ Эталон»	-	3 366
АО «СЗ МБИ»	2 082	313
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	434 138	-
ООО «Комфорт»	1 076	-
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>938 076</b>	<b>379 843</b>

*Информация о денежных потоках между связанными сторонами*

Наименование показателя	За 2022г.	За 2021г.
<b>Текущая деятельность</b>		
<b>Поступления – всего, в том числе:</b>	<b>2 498 226</b>	<b>4 476 457</b>
ООО «Развитие»	2 463 174	4 476 457
ООО «СПМ-Жилстрой»	33 966	-
АО «ЛЕНСПЕЦСМУ-РЕКОНСТРУКЦИЯ»	1 086	-
<b>Платежи-всего, в том числе:</b>	<b>(8 830 043)</b>	<b>(3 572 045)</b>
ООО «Эталон-Инвест»	-	(70 168)
ООО «ЭталонПроект»	(471 638)	(324 589)
АО «СЗ МБИ»	(10 796)	(3 058)
ООО «НПЦ Эталон»	(16 605)	(22 816)
ООО «СПМ-Жилстрой»	(6 486 436)	(1 614 948)
АО «СЗ Серебряный фонтан»	(38)	-
АО «ГК Эталон»	(1 532 431)	(440 814)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	(292 803)	-
ООО «Комфорт»	(18 282)	-
ООО «Эталон-Финанс»	(1 013)	(33)
<b>финансовая деятельность</b>		
<b>Поступления – всего, в том числе:</b>	<b>3 777 091</b>	<b>4 476 457</b>
ООО «Развитие»	731 877	4 476 457
ООО «Эталон-Финанс»	3 045 214	-
<b>Платежи-всего, в том числе:</b>	<b>(1 196 330)</b>	<b>(1 095 619)</b>
ООО «Развитие»	(1 196 330)	(1 095 619)

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД**  
(тыс. руб., если не указано иное)

Сумма кредитов и займов связанных сторон составляет:

Наименование организации	За 2022 г.	За 2021 г.
ООО «Эталон-Финанс»	3 656 410	528 592
ООО «Развитие»	4 213 735	4 336 763
Итого, тыс. руб.	7 870 146	4 865 355

*Вознаграждение основному управленческому персоналу*

	Величина выплат в 2022	Величина выплат в 2021	Величина выплат в 2020
<i>Краткосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)</i>			
Заработная плата, вкл. премии	36	310	1 004
Страховые взносы	11	95	308
Оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п.	-	-	-
<i>Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):</i>	Не производились	Не производились	Не производились

Размер выплат генеральному директору определен трудовым контрактом.

Долгосрочные вознаграждения, а именно: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности), вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и иные долгосрочные вознаграждения, не производились основному управленческому персоналу.

### 31. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

*Оценочные обязательства*

	За 2022	За 2021
Оценочные обязательства	0	12
Резервы на отпуск	0	12

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

*Условные обязательства*

Резерв по незавершенным судебным разбирательствам, в которых Общество выступает ответчиком, создается в тех случаях, когда по оценке Общества, вероятность исхода судебных дел, определяется как «высокая». При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая», «средняя» резерв не создается. По состоянию на 31.12.2022 г. резерв по судебным делам не создавался.

### 32. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом выданы обеспечения обязательств.

-Поручительство за исполнение обязательств перед банком ООО «Развитие» в сумме 12 449 270 тыс. руб.

-Залог земельных участков в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, перед банком АО «ГК Эталон» и ООО «Развитие» в сумме 17 536 793 руб.

-Залог недвижимости в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 4 844 тыс. руб.

-Залог возникающих в будущем имущественных прав на основании договоров генерального подряда в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору в сумме 52 267 537 тыс. руб.



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗИЛ-ЮГ» ЗА 2022 ГОД  
(тыс. руб., если не указано иное)**

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом полученные обязательства.

-Залог недвижимости к договору купли-продажи ООО «ЛСР. ОБЪЕКТ-М» 13 862 руб.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице №8.

### **33. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2022 г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

### **34. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

<b>Вид риска</b>	<b>Факторы, с которыми связано возникновение риска</b>	<b>Вероятность наступления</b>
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Низкое
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (неадекватном исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Низкое
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Низкое
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкое
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкое
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.	Низкое

Распространение вируса COVID-19 оказало существенное отрицательное воздействие на мировую экономику. Меры, предпринимаемые для ограничения распространения вируса, вызвали существенное снижение деловой активности. Общество проводило анализ рисков, связанных с COVID-19. Существенных рисков и влияния на деятельность Общества не выявлено.

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности и существенных рисков для экономики РФ произошли значительные колебания курсов валют и снижение стоимости российских активов на финансовых рынках. В течение 2022 года в отношении отдельных лиц и

организаций Российской Федерации со стороны стран Евросоюза и США были введены ограничительные (санкционные) меры, которые не оказали влияние на деятельность Общества. Руководством Общества и Лицами ответственными за корпоративные действия были приняты все необходимые меры для нормализации деятельности Общества, в условиях введенных санкционных ограничений со стороны стран Евросоюза и США. Руководством Общества и лицами ответственными за корпоративное управление на постоянной основе ведется работа по мониторингу уже введенных и анонсированных санкций, а также оценивается вероятность введения тех или иных ограничительных мер в отношении деятельности Общества. По мнению руководства эффект от предпринятых и предпринимаемых действий в ответ на введенные ограничения не оставляют сомнения в способности Общества осуществлять свою деятельность в будущем. Общество не имеет намерений о приостановке или сокращения строительной деятельности.

### 35. 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:

Обществом произведено частичное досрочное погашение займа по договору №РАЗВ-ЗИ/2021/2 от 20.07.2021 с ООО "РАЗВИТИЕ" в размере 799 423 961 руб.. Срок погашения займа 30.06.2025 г.

### 36. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По итогам деятельности за 2022 г. Обществом получен убыток. На отчетную дату чистые активы Общества меньше величины уставного капитала. Данные факты могут свидетельствовать, что Общество не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности. Однако, по мнению руководства, факты не вызывают сомнения или неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты. В планах руководства Общества продолжение деятельности, по застройке территории, продажей и/или сдачей в аренду объектов недвижимости.

Перспективой погашения убытка и повышения чистых активов является реализация крупного проекта строительства «Многофункциональная жилая застройка с объектами социально-культурного назначения» на арендованных земельных участках.

В 1-ом квартале 2022 г. получены разрешения на строительство по 2-ой очереди:

-Этап 6. Корпус 1,2;

Во 2-ом квартале 2022 г. получены разрешения на строительство:

-Торгово-бытового комплекса;

В 3-ем квартале 2022 г. получены разрешения на строительство по 2-ой очереди:

-Этап 5. Корпуса 3,4;

В 3-ем квартале 2022 г. получены разрешения на строительство по 3-ей очереди:

- Этап 1. Корпус 1,2,3

В 4-м квартале 2022 г. получены разрешения на строительство по 2-ой очереди:

- 1 этап, корпус 4, 5, 6, 7, 7.1

Планируемый ввод объектов в эксплуатацию ожидается в 2024 -2025 гг.

Руководитель  
по доверенности  
зарегистрированной за №78/96-н/78-2022-3-150 от 19.04.2022 года

Володин Дмитрий Олегович

28 февраля 2023 г.





место штампа  
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ",  
7725852742/771701001**

(реквизиты налогоплательщика  
(представителя):

- полное наименование организации,  
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица),  
ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган 7717 настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ", 7725852742/771701001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического  
лица), ИНН (при наличии))

в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 710099, 0, 34, 2022**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период,  
отчетный год)

**NO\_VUNOTCH\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_9942ee41-24b7-  
4f9e-b8fd-48a800b5e397**

представленной в файле

(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

**7717**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 14.03.2023 в 12:49

📍 7717 ИФНС России № 17 по г.Москве

Багрова Ирина Алексеевна, начальник инспекции

Сертификат: f5ee8b6b7f0d6c16d4f1aa4bfe9a0d8c0bade8fd

Действует с 06.12.2022 до 29.02.2024

**Подтверждение даты отправки**

**АО ПФ СКБ Контур, 1ВМ**

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **14.03.2023** в **12.12.48** был отправлен документ (документы) в файле (файлах)

**NO\_VUHOTCH\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-48a800b5e397**

**ON\_DOV\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_bf91c3b7-d655-45de-a70e-b2269ae492dd**

**NO\_BUHAZ\_7717\_7717\_7725852742771701001\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-48a800b5e397\_20230314\_5026c81c-b305-4341-b98d-4bbc62a68d49**

**NO\_BUHPZ\_7717\_7717\_7725852742771701001\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-48a800b5e397\_20230314\_2b6c09dc-6771-4d82-9218-abac8dd70ea1**

(наименование файла (файлов))

Налогоплательщик:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ", 7725852742-771701001**

Информация о документе:

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность; Первичный; за 2022 год**

(название формы, признак корректировки (при наличии) отчетный период(при наличии))

Отправитель документа:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ", 7725852742/771701001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**1ВМ-1ВМ-7725852742-771701001**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**7717, ИФНС России № 17 по г.Москве**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**7717**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



место штампа  
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ",  
7725852742/771701001**

(реквизиты  
налогоплательщика(представителя):  
- полное наименование организации,  
ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица),  
ИНН (при наличии))

**Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде**

Налоговый орган 7717, ИФНС России № 17 по г.Москве настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ", 7725852742/771701001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН  
(при наличии))

представил(а) **14.03.2023** в **12.12.48** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2022**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файлах NO\_VUHOTCH\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-48a800b5e397  
(наименование файлов)

в налоговый орган 7717, ИФНС России № 17 по г.Москве  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **14.03.2023** и принята налоговым органом **14.03.2023**,

регистрационный номер 0000000001759785270

**7717, ИФНС России № 17 по г.Москве**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 14.03.2023 в 12:55

👤 7717 ИФНС России № 17 по г.Москве  
Багрова Ирина Алексеевна, начальник инспекции  
Сертификат: f5ee8b6b7f0d6c16d4f1aa4befe0d8c0bade8fd  
Действует с 06.12.2022 до 29.02.2024

**Извещение о получении электронного документа****9965**

---

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**9965**

---

(электронный адрес (идентификатор абонента))

подтверждает, что **14.03.2023** в **12.13.34** был получен документ в файле (файлах)

**ON\_DOV\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_bf91c3b7-d655-45de-a70e-b2269ae492dd,  
NO\_VUNOTCH\_7717\_7717\_7725852742771701001\_20230314\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-  
48a800b5e397**

---

**NO\_VUNAZ\_7717\_7717\_7725852742771701001\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-  
48a800b5e397\_20230314\_5026c81c-b305-4341-b98d-4bbc62a68d49**

---

**NO\_VUNPZ\_7717\_7717\_7725852742771701001\_9942ee41-24b7-4f9e-b8fd-  
48a800b5e397\_20230314\_2b6c09dc-6771-4d82-9218-abac8dd70ea1**

---

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗИЛ-ЮГ", 7725852742/771701001**

---

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

---

**1BM-1BM-7725852742-771701001**

---

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**7717**

---

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**7717**

---

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))