

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Парковый Премиум»  
подготовленной по итогам деятельности  
за 2022 год

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»

**МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» (Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ОГРН 1197456056357, Адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова д.159, оф.1401), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчета об изменениях капитала за 2022 год;
- отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

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

**ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Не изменяя мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на раскрытие информации по выданным обеспечениям в таблице 8. «Обеспечения обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также на факт, что по состоянию на 31.12.2022 сумма выданных обеспечений составила 7 431 112 тыс. руб. стоимость чистых активов составила 1 858 689 тыс. руб. Сумма выданных обеспечений превышает стоимость чистых активов на 5 572 423 тыс. руб.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

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

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» за  
2022 год

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

---

#### **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» за

2022 год

бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» за период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года на 42 листах, в том числе:

1. Бухгалтерский баланс – на 3 листах.
2. Отчет о финансовых результатах – на 2 листах.  
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
3. Отчет об изменениях капитала – на 5 листах.
4. Отчет о движении денежных средств – на 3 листах.
5. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – на 29 листах.

**Директор**

Квалификационный аттестат аудитора № А031344, приказ Минфина России о выдаче от 21 апреля 2010 г. №242 на неограниченный срок

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 22006022973



**Симанков Юрий Александрович**

**Руководитель аудита, по результатам которого выпущено аудиторское заключение,**

Квалификационный аттестат аудитора № К 026583, приказ Минфина о выдаче от 21.08.2006 г. №278 на неограниченный срок

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 22006022668

**Тыртышная Анна Константиновна**

**Сведения об аудиторе**

**Аудитор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛА консалтинг»**

**Место нахождения:** 454048, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Сулимова, д. 92В, офис 203.  
**Телефон:** (351)2-366-277

**Основной государственный регистрационный номер:** 1087452001317.

ООО "ЛА консалтинг" является членом Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) в соответствии с решением совета СРО ААС от 21.11.2016 (№8302 в реестре СРО ААС).

Номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 11606061014.

**«03» апреля 2023 г.**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» за 2022 год

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

<p>Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ"</b></p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика _____</p> <p>Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b></p> <p>Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b></p> <p>Единица измерения: в тыс. рублей _____</p> <p>Местонахождение (адрес) <b>454091, Челябинская обл, Челябинск г, Кирова ул, д. № 159, оф. 1401</b></p> <p>Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ</p> <p>Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО Ла Консалтинг</b></p> <p>Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____</p> <p>Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____</p>	<p>Форма по ОКУД _____</p> <p>Дата (число, месяц, год) _____</p> <p>по ОКПО _____</p> <p>ИНН _____</p> <p>по ОКВЭД 2 _____</p> <p>по ОКОПФ / ОКФС _____</p> <p>по ОКЕИ _____</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th align="center" colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td align="center" colspan="3">0710001</td></tr> <tr><td align="center">31</td><td align="center">12</td><td align="center">2022</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">42777139</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">7453332945</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">71.12.2</td></tr> <tr><td align="center">12300</td><td align="center">16</td><td></td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">384</td></tr> </table>	Коды			0710001			31	12	2022	42777139			7453332945			71.12.2			12300	16		384		
Коды																										
0710001																										
31	12	2022																								
42777139																										
7453332945																										
71.12.2																										
12300	16																									
384																										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td align="center" colspan="2">ИНН</td><td align="center">7452060142</td></tr> <tr><td align="center" colspan="2">ОГРН/ОГРНИП</td><td align="center">1087452001317</td></tr> </table>	ИНН		7452060142	ОГРН/ОГРНИП		1087452001317																		
ИНН		7452060142																								
ОГРН/ОГРНИП		1087452001317																								

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	5 113	4 468	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	21 486	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	199 853	66 031	56
	Прочие внеоборотные активы	1190	126	-	-
	Итого по разделу I	1100	226 578	70 499	56
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	2 465 834	1 815 815	745 908
	в том числе:				
	Строительные материалы	12101	341 149	248 871	-
	Товары (квартиры)	12102	379 696	-	-
	Затраты по строящимся объектам	12103	2 071	2 041	5 061
	Незавершенное строительство жилых домов	12104	1 652 455	1 564 903	740 847
	Объекты недвижимости, ДКП которых находятся на гос регистрации	12105	90 464	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36 736	-	8
5.1	Дебиторская задолженность	1230	919 699	639 931	46 792
	в том числе:				

Задолженность по авансам выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство, возводимое на средства инвесторов	12301				
		667 948	546 469		44 716
Задолженность покупателей	12302	37 323	7 775		3
Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков	12303	120 000	-		-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-		-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	339 843	1 808 769		19
в том числе:					
расчетные счета	12501	25 338	94		19
аккредитивы	12502	314 506	1 808 675		-
Прочие оборотные активы	1260	1 185 286	433 414		4
в том числе:					
непредъявленная к оплате выручка по услугам застройщика дольщикам	12601	1 185 184	433 224		-
прочие оборотные активы	12602	102	189		4
Итого по разделу II	1200	4 947 399	4 697 928		792 730
<b>БАЛАНС</b>	1600	5 173 977	4 768 427		792 785

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	701 500	701 500	701 500
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 157 189	69 748	(13 392)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		1 858 689	771 248	688 108
5.3	Заемные средства	1410	1 180 672	2 795 060	1 935
	в том числе:				
	заемные средства	14101			
	проценты по заемным средствам	14102	1 134 384	2 745 493	1 796
	Отложенные налоговые обязательства	1420	46 288	49 567	139
	Оценочные обязательства	1430	270 646	86 867	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		1 451 318	2 881 928	1 935
5.3	Заемные средства	1510			
	в том числе:		3 080	1 058 417	5 049
	заемные средства	15101			
	проценты по заемным средствам	15102	-	1 015 491	5 000
5.3	Кредиторская задолженность	1520	3 080	42 926	49
	в том числе:		1 641 515	56 362	97 644
	Задолженность поставщикам и подрядчикам	15201			
	Обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	15202	270 860	47 625	12 051
	Доходы будущих периодов	1530	1 019 196	-	77 458
7	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	219 375	472	49
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 863 969	1 115 251	102 742
			5 173 977	4 768 427	792 785

Руководитель

(подпись)

Князев Максим Сергеевич  
по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

7

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2022
42777139		
7453332945		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	4 465 060	438 717
6	Себестоимость продаж	2120	(2 544 846)	(303 092)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 920 214	135 625
6	Коммерческие расходы	2210	(250 689)	(7 819)
6	Управленческие расходы	2220	(25 095)	(11 723)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 644 430	116 083
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 290	-
	Проценты к уплате	2330	(27 125)	(11 597)
	Прочие доходы	2340	22 048	1 279
	в том числе:			
	реализация строительных материалов	23401	13 964	1 268
	Прочие расходы	2350	(224 208)	(1 683)
	в том числе:			
	себестоимость строительных материалов	23501	(13 718)	(1 110)
	расходы по закрытым домам	23502	(171 493)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 416 435	104 082
	Налог на прибыль	2410	(328 892)	(20 892)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(278 936)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(49 956)	(20 892)
	Прочее	2460	(102)	(16)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 087 441	83 174



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		-
	Справочно		1 087 441	83 174
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		-

Руководитель

(подпись)

Князев Максим Сергеевич

по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
42777139		
7453332945		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	701 500	-	-	-	(13 392)	688 108
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	83 174	83 174
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	83 174	83 174
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(34)	(34)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	-	(34)	(34)
----------------------------	------	---	---	---	---	---	------	------

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	701 500	-	-	-	69 748	771 248
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 087 441	1 087 441
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 087 441	1 087 441
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	701 500	-	-	-	1 157 189	1 858 689

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

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

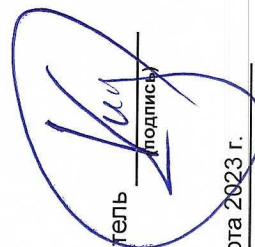
**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 858 689	771 248	688 108

Руководитель

Князев Максим Сергеевич  
по доверенности 3 от 01.03.2023г.

Подпись



17 марта 2023 г.

14

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
Идентификационный номер налогоплательщика "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ"  
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
42777139		
7453332945		
71.12.2		
12300	16	
384		

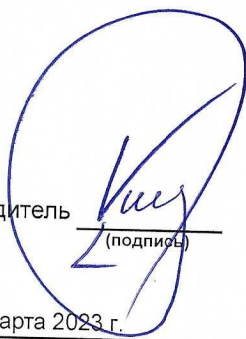
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 919 808	36 024
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 639 956	13
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по инвестиционным договорам	4114	274 741	36 011
прочие поступления	4119	5 111	-
Платежи - всего	4120	(3 477 425)	(1 866 905)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 089 458)	(1 834 920)
в связи с оплатой труда работников	4122	(22 506)	(9 583)
процентов по долговым обязательствам	4123	(17)	-
налога на прибыль организаций	4124	(105 642)	-
оплата прочих налогов	4125	(1 458)	(1 418)
субсидирование ипотечной ставки	4126	(67 807)	-
оплата по инвестиционным договорам	4127	(120 000)	-
расходы для кредитования	4128	(32 957)	(20 488)
прочие платежи	4129	(37 580)	(496)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 557 617)	(1 830 881)
<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	(21 486)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(21 486)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(21 486)	-
--	------	----------	---



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	854 013	3 639 631
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	854 013	3 639 631
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	(743 836)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(743 836)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	110 177	3 639 631
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 468 926)	1 808 750
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1 808 769	19
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	339 843	1 808 769
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

**Князев Максим Сергеевич**

по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ» ЗА 2022 ГОД.

## 1. Общие сведения

1.1. Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

*ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»*

Юридический адрес юридического лица: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова д.159, оф.1401

Телефон: 8 (351) 246-90-04

Электронный адрес: info@flyplaning.ru

Сведения об образовании юридического лица:

Общество образовано путем создания, дата внесения записи о создании Общества в ЕГРЮЛ – 20 декабря 2019г., при этом присвоен Основной государственный регистрационный номер 1197456056357

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453332945

Код причины постановки на учет (КПП): 745301001

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» составляет 701 500 руб. Уставный капитал сформирован и оплачен участниками Общества в полном объеме. Изменения величины уставного капитала в 2022 г. не было.

Участники (конечные бенефициары) Общества на 31.12.2022 г.	Доля
Клюкин Вячеслав Владимирович	50%, 350 750 руб.
ФЛАЙ ПЛЭНИНГ АО АПРИ	50%, 350 750 руб.

Исполнительный орган - Генеральный директор – с 26.04.2022г. по настоящее время Клюкин Вячеслав Владимирович, с 20.12.2019 по 25.04.2022г. Истомина Наталья Васильевна.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности по 30.11.2021г. осуществляла Главный бухгалтер Мизонова Ирина Николаевна, с 01.12.2021г. по 12.04.2022г. - ООО «ФинПро» ИНН 7453344108 на основании договора аутсорсинга ФинП-05 от 01.12.2021г., с 13.04.2022г. по текущую дату - ООО Генштаб на основании договора аутсорсинга 115-ГШ от 13.04.2022г.

1.2. Среднесписочная численность на 31.12.2021 года составляет 9 человек.

1.3. Организация осуществляет следующие виды деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (Код ОКВЭД 71.12.2)

1.4. В конце 2020г. по настоящее время организация приступила к осуществлению реализации инвестиционного проекта строительства:

- «Челябинская область, Сосновский район, 870 м юго-западнее п.Терема. Строительство двадцати 11-этажных домов общей площадью 174 000 кв.м. (Жилые дома 44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63). Проект предполагает строительство школы на 500 мест и детского сада на 200 мест.

На отчетную дату Общество завершило строительство 9 жилых домов: 50,51,52,53 1 этап, 53 2 этап 54,55,56,57 В высокой степени готовности находятся жилые дома 44,45,46,47

Строительство обеспечено целевыми кредитными средствами.

1.5. В феврале 2023г. на основании Протокола общего собрания участников Общества б/н от 27.02.2023г. акционерам Общества были выплачены дивиденды за 9 мес.2022г. До 31.03.2023г. планируется выплатить дивиденды за 12 мес.2022

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

## **2. Основные методы применяемой учетной политики**

### 2.1. Порядок учета доходов и расходов

Порядок признания доходов и расходов – по методу начисления.

### 2.2. Распределение общих затрат по объектам строительства.

Понесенные расходы застройщика при строительстве объектов, которые невозможно прямо отнести на конкретный объект (дом или иной объект), подлежат распределению между объектами (домами), согласно площадям каждого объекта (дома) в общей сумме площадей объектов (домов) микрорайона.

2.3. Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются расторгжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент готовности, далее Кгот). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в отчете о финансовом результате Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным

признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

#### 2.4. Учет затрат.

Затраты на содержание Застройщика признаются в себестоимости продаж по мере передачи объектов по актам приема-передачи либо по мере реализации жилых объектов по договорам купли-продажи недвижимости.

В соответствии с п. 9 ПБУ 10/99 косвенные (коммерческие и управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных, товаров, работ, услуг полностью в отчетном месяце их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.5. Проценты по полученным «целевым» кредитам и займам (согласно условиям заключенного договора) капитализируются в стоимости строящихся домов до момента ввода в эксплуатацию.

2.6. Способ начисления амортизационных отчислений всех объектов основных средств – линейный.

2.7. Способ начисления амортизационных отчислений всех нематериальных активов – линейный.

2.8. Способ оценки материально-производственных всех запасов – по средней стоимости.

2.9. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.10. Изменения в учетную политику отчетного года не вносились.

### **3. Применение ПБУ 18/02**

Согласно ПБУ 18/02:

Наименование величины	Сумма временных разниц (тыс.руб.), возникшие в отчетном периоде	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в отчетном периоде	Сумма временных разниц (тыс.руб.), возникшие в прошлых периодах	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в прошлых периодах	Итого временных разниц (тыс.руб.)	Итого отложенных налоговых активов и обязательств
<b>1. Налог на прибыль составил:</b>	<b>328 892</b>					
<b>2. Отложенный налог на прибыль:</b>	<b>-218 522</b>	<b>-43 704</b>	<b>-31 260</b>	<b>-6 252</b>	<b>-249 782</b>	<b>-49 956</b>
<b>2.1. Временные разницы и сумма отложенных налоговых активов:</b>	<b>700 516</b>	<b>140 103</b>	<b>-31 405</b>	<b>-6 281</b>	<b>669 112</b>	<b>133 822</b>
<i>Внеоборотные активы</i>	299 964	59 993	0	0	299 964	59 993
<i>Арендные обязательства</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Дебиторская задолженность</i>	181 389	36 278	0	0	181 389	36 278
<i>Оценочные обязательства и резервы</i>	218 902	43 780	0	0	218 902	43 780
<i>Убытки прошлых лет</i>	0	0	-31 405	-6 281	-31 405	-6 281
<i>Резервы сомнительных долгов</i>	261	52	0	0	261	52
<b>2.2. Временные разницы и сумма отложенных налоговых обязательств</b>	<b>-919 038</b>	<b>-183 808</b>	<b>144</b>	<b>29</b>	<b>-918 894</b>	<b>-183 779</b>
<i>Внеоборотные активы</i>	0	0	97	19	97	19
<i>Готовая продукция</i>	-84 493	-16 899	0	0	-84 493	-16 899
<i>Основные средства</i>	0	0	47	9	47	9
<i>Товары отгруженные</i>	-82 586	-16 517	0	0	-82 586	-16 517
<i>Прочие расходы</i>	-751 960	-150 392	0	0	-751 960	-150 392
<b>5. Текущий налог на прибыль за 2022г.</b>	<b>278 936</b>					

#### 4. Информация о связанных сторонах

Юридическим лицом, способным оказать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказать влияние (связанные стороны ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум») являются аффилированные лица в соответствии с п.4 пп. Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008)

4.1. Перечень связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» в 2022г.

№ п/п	Связанные стороны	Ответ		
		Организация	Характер отношений (контроль/влияние)	Информация, подтверждающая принадлежность к данной категории связанных сторон

1	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющие уставный капитал Общества	Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360)  Клюкин Вячеслав Владимирович	Доля участия АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» составляет 50%  Доля участия Клюкина Вячеслава Владимировича в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» составляет 50%	Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 17.09.2018г. ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»
2	Юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	Отсутствует	-	-
3	Лицо, оказывающее значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) на Общество, в том числе физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в капитале Общества)	Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»  Физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» : Клюкин Вячеслав Владимирович (ИНН 744800309030)	Доля прямого владения АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» составляет 50%  Доля прямого владения Клюкина Вячеслава Владимировича в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» составляет 50%	Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 13.12.2019г. ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»; Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум».  Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»

4	Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г.№ 135-ФЗ «О защите конкуренции»	Истомина Наталья Васильевна	Лицо по 25.04.2022 принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку по 25.04.2022г. являлась Генеральным директором Общества	Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» от 13.12.2019г.; Протокол ОСУ Общества от 25.04.2022г.
		Клюкин Вячеслав Владимирович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку с 26.04.2022 является Генеральным директором Общества	Протокол ОСУ Общества от 25.04.2022г.
		ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4» (ОГРН 1217400025545)	Лицо до 25.04.2022 г. принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Истомина Н.В. по 25.04.2022 г. являлась Генеральным директором Общества и Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»
		ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2» (ОГРН 1217400025358)	Лицо до 11.04.2022г. принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Истомина Н.В. по 25.04.2022 г. являлась Генеральным директором Общества а также по 11.04.2022 являлась Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»

5	Члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» Совет директоров не предусмотрен  Иной коллегиальный орган управления в ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» отсутствует	-	-
6	Члены коллегиального исполнительного органа, а также лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	<p>Уставом ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен</p> <p>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 13.12.2019г. по 25.04.2022г.: Истомина Наталья Васильевна</p> <p>Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 26.04.2022 по настоящее время: Клюкин Вячеслав Владимирович</p>	<p>-</p> <p>Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» осуществляет деятельность в пределах компетенции, предусмотренной Федеральным законом от 26.12.1995 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества</p>	<p>-</p> <p>Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» от 13.12.2019</p> <p>Протокол ОСУ Общества от 25.04.2022г.</p>
7	Если Общество является участником финансово-промышленной группы, члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы	Общество не является участником финансово-промышленной группы.	-	-



8	Юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвуют в совместной деятельности	Отсутствует юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвует в совместной деятельности	-	-
9	Негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной Общества	Отсутствует негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	-	-

#### 4.2. Сделки со связанными сторонами в 2022г.

№	Связанная сторона	Вид операций	Форма и порядок расчетов	Объем операций (тыс.руб.)	Сумма дебиторской/кредиторской задолженности на 31.12.2022
1	АО АПРИ Флай Плэнинг	Агентский договор б/н от 23.12.2019	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-2 753
		Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	18 418	-159 904
		Оплата техническим заказчиком подрядчикам и поставщикам за СЗ Парковый Премиум	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 763 621	0
		Договор субаренды части нежилого помещения от 20.12.2019	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	90	-273
		Вознаграждение технического заказчика	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 120	-5 240
		Договор купли-продажи земельных участков № 2022-1773 от 24.10.2022г	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	11 000
		Договор об инвестиционной деятельности в строительстве от 25.04.2022г	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	120 000	120 000
		Договор цессии	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 000	2 000
		Соглашение о возмещении расходов от 30.12.2019	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-4 099

2	ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	7 030	-70 374
3	ООО Специализированный застройщик Привилегия-4	Займы выданные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	22 776	22 776

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по операциям со связанными сторонами не создавались. Дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных к взысканию, не имеется.

4.3. В соответствии с ПБУ 11/2008 информация о выплатах основному управленческому персоналу

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма, тыс. руб.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>		
1	Заработная плата	3 409
2	Налоги и страховые взносы	1 441
3	Ежегодный отпуск	224
<b>Всего</b>		<b>5 073</b>

### **5. Расшифровки некоторых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

5.1. Выручка в 2022г. поступала от реализации жилых домов 50,51,52,53 1, 2 этап, 54,55, 56,57 Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами отсутствует.

5.1. Стр.2110 «Выручка» и стр.2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах

Строка отчета	Наименование показателя	Сумма на 31.12.2022г., тыс.руб.
2110	Выручка, тыс. руб	4 465 060
	<i>Не предъявленная к оплате выручка по услугам застройщика дольщикам</i>	2 941 426
	<i>Реализация жилых помещений п.Терема</i>	1 523 634
2120	Себестоимость продаж, тыс.руо.	-2 544 846
	<i>Себестоимость строительства объектов по договорам долевого участия, договорам купли-продажи</i>	-2 544 846

Информация по договорам строительного подряда, исполнявшимся в отчетном периоде, руб.

Строительный объект	Проектная площадь	Доходы МКД (плановая величина)	Расходы МКД (плановая величина), кв.м.42000	Понесено расходов на отчетную дату (ДТ 08.33.1)	Итого ДДУ к расчету	Кдду	Кгот (степень готовности и МКД)	Доходов всего на отчетную дату	Расходов всего на отчетную дату
44 Премиум	12 415,96	1 013 095 332,33	521 470 320,00	451 889 341,01	392,95	0,03165	0,86657	27 784 961,87	14 301 746,8
45 Премиум	8 276,45	675 326 987,46	347 610 900,00	284 256 690,68	153,92	0,01860	0,81774	10 270 282,13	5 286 419,8
46 Премиум	8 274,47	675 165 426,96	347 527 740,00	288 354 909,89	1 616,70	0,19538	0,82973	109 455 432,78	56 339 968,9
47 Премиум	12 434,79	1 014 631 789,04	522 261 180,00	431 688 226,93	8 136,19	0,65431	0,82658	548 748 758,30	282 457 318,1
48 Премиум	9 471,47	772 836 095,42	397 801 740,00	192 825 271,33	323,19	0,03412	0,48473	12 782 776,54	6 579 675,5
49 Премиум	9 471,47	772 836 095,42	397 801 740,00	184 357 083,81	40,47	0,00427	0,46344	1 530 369,72	787 726,8

### 5.2 Стр.2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах

2320	Проценты к получению, тыс.руб.	1 290
	<i>Проценты по займам выданным</i>	1 290

### 5.3. Стр.2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах

2330	Проценты к уплате. тыс.руб.	-27 125
	<i>Проценты к уплате</i>	-27 125

### 5.4. Стр.2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах

2340	Прочие доходы, тыс.руб.	22 049
	<i>Реализация строительных материалов</i>	13 964
	<i>Прочие доходы</i>	8 085

### 5.5. Стр.2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

2350	Прочие расходы, тыс.руб.	-224 208
	<i>Расходы на услуги банков</i>	-596
	<i>Себестоимость строительных материалов</i>	-13 718
	<i>Расходы для кредитования</i>	-4 643
	<i>Расходы по закрытым домам</i>	-171 493
	<i>Прочие расходы</i>	-33 758

5.6. В 2022 году организация арендует офисное помещение по адресу г.Челябинск ул.Кирова д.159 оф.1401 Учетная стоимость арендованного помещения составляет 16 тыс. руб. (строка 5283 в пояснениях Раздела 2.4 «Иное использование основных средств»).

### 5.7. Стр. 5650 «Прочие затраты» в пояснениях Раздела 6 «Затраты на производство»

№ п/п	Наименование прочих затрат	Сумма,
		тыс. руб.
1.	Регистрационные действия	11 526
2	Строительно-монтажные работы (выполненные подрядным способом)	686 903
3	Проектно-сметная документация для строительства	20 530

4	Капитализация кредитов, банковских расходов по целевым заемным средствам на строительство домов	146 654
5	Расходы на машины и строительные механизмы для строительства	111 224
6	Тех.присоединение к сетям	108 981
8	Реклама	26 858
9	Аутсорсинговые, аудиторские услуги	5 676
10	Материальные расходы в строительстве	1 256 054
11	Коммунальные расходы	5 162
12	Агентское вознаграждение	83 933
13	Субсидирование ипотечной ставки	111 983
14	Вознаграждение за выполнение функций технического заказчика	5 462
15	Прочие расходы	682 782
	<b>итого</b>	<b>3 263 730</b>

#### 5.8. Стр. 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты Бухгалтерского баланса

В течение 2022г. аккредитивы ПАО «Сбербанк России», предназначенные для строительства жилых домов в п. Терема не раскрыты в полном объеме:

1250	Денежные средства и денежные эквиваленты	339 843
12501	Денежные средства на расчетных счетах предприятия	25 337
12502	Аккредитивы по оплате работ и производимых затрат по строительным контрактам в п. Терема, ж.д. 48,49(Банк ПАО "Сбербанк России)	314 506

#### 5.9. Оценочные обязательства

1540	Оценочные обязательства	219 375
15401	Резерв ежегодных отпусков	1 108
15402	Резерв на предстоящие расходы на строительство	218 026
15403	Резерв по судебным разбирательствам	240

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отчетном году не формировался.

Резерв на гарантийный ремонт в 2022г. не создавался в связи с отсутствием в отчетном периоде расходов на гарантийный ремонт (п.3.8.3.3 Учетной политики).

#### 5.9. Раскрытие информации о запасах.

В составе строки баланса 1230 Дебиторская задолженность, а именно в строке 12301 «Авансы поставщикам для жилищного строительства» сумма выданных авансов составляет 98 069 тыс.руб. (здатков нет).

В составе строки баланса 1210 «Запасы», а именно в строке 12105 «Незавершенное строительство жилых домов» сумма расходов составляет 1 652 455 тыс. руб. По данной строке отражены суммы активов и обязательств, возникающих при строительстве объектов в рамках Федерального закона №214-ФЗ (договора долевого участия) и по инвестиционным договорам (п. 13.3.1 Учетной политики).

#### 5.10. Раскрытие информации по займам, кредитам и облигациям.

В 2021г. Обществом были получены целевые кредиты от ПАО «Сбербанк России» № 61204 от 24.02.2021г на строительство первой очереди жилых домов: 52,53,56,57; №61234 от 07.07.2021г. на строительство второй очереди жилых домов: 44,45,46,47,50,51,54,55 Суммы, полученные по указанным кредитным договорам были направлены на покрытие целевых аккредитивов ПАО «Сбербанк России».

В 2023 года, по мере строительства и предоставления застройщиком отчетных документов, подтверждающих строго целевое использование денежных средств имеющиеся на отчетную дату аккредитивы будут полностью раскрыты. Кредитный договор №61234 от 07.07.2021г в 1 квартале 2023г. полностью погашен, проценты по кредитному договору 160B0087W от 11.08.2022г. начисляются ежемесячно, а оплата должна быть произведена 28.03.2024г.

1410	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	1 180 672
	<i>ПАО Сбербанк России. Кредитный договор 61234 от 07.07.2021г. Срок возврата 28.03.2024г.</i>	86 237
	<i>ПАО Сбербанк России. Кредитный договор 160B0087W от 11.08.2022г. Срок возврата 28.09.2024г.</i>	850 788
	<i>Проценты по кредитному договору 160B0087W от 11.08.2022г. Срок возврата 28.03.2024г.</i>	13 369
	<i>АО АПРИФлай Плэнинг Соглашение о новации №2 в займ (9% годовых) от 01.06.2021г. Срок возврата 29.09.2024г.</i>	74 784
	<i>Проценты по соглашению о новации №2 в займ от 01.06.2021г. Срок возврата 29.09.2024г.</i>	10 658
	<i>ИП Клюкин В.В. Договор займа №Л-2021-574 от 14.07.2021 (9% годовых)Срок возврата 29.03.2025г.</i>	4 800
	<i>Проценты по договору займа №Л-2021-574 от 14.07.2021 Срок возврата 29.03.2025г.</i>	633
	<i>ИП Клюкин В.В. Договор займа №Л-2021-575 от 14.07.2021 (9% годовых)Срок возврата 29.03.2025г.</i>	41 646
	<i>Проценты по договору займа №Л-2021-575 от 14.07.2021 Срок возврата 29.03.2025г.</i>	5 494
	<i>ИП Клюкин В.В. Договор займа б/н от 14.07.2021г.(9% годовых) Срок возврата 29.03.2025г.</i>	15 930
	<i>Проценты по договору займа б/н от 14.07.2021г.Срок возврата 29.03.2025г.</i>	1 872
	<i>АО АПРИФлай Плэнинг Договор займа №2021-927 от 19.07.2021 (9% годовых) Срок возврата 29.09.2024г.</i>	8 630
	<i>Проценты по Договору займа №2021-927 от 19.07.2021 Срок возврата 29.09.2024г.</i>	876

	АО АПРИФлай Плэнинг Договор займа №Л-2021-572 от 14.07.2021(9% годовых) Срок возврата 29.03.2025г.	17 302
	Проценты по договору займа №Л-2021-572 от 14.07.2021Срок возврата 29.03.2025г.	8 866
	АО АПРИФлай Плэнинг Договор займа №Л-2021-573 от 14.07.2021(9% годовых) Срок возврата 29.03.2025г..	34 267
	Проценты по договору займа №Л-2021-573 от 14.07.2021Срок возврата 29.03.2025г.	4 520

1510	Краткосрочные аемные средства, тыс. руб.	3 080
	ПАО Сбербанк России. Проценты по кредитному договору 61234 от 07.07.2021г. Срок возврата 28.03.2023г.	3 080

Облигации в отчетном периоде не выпускались.

Возможность привлечения дополнительных денежных средств с использованием кредитных ресурсов на отчетную дату отсутствует.

Действующих овердрафтов на отчетную дату не имеется.

Полученных организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием суммы денежных средств, которые возможно привлечь, не имеется.

Возможность привлечения дополнительных денежных средств по договорам займа на отчетную дату имеется.

Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива отсутствуют.

5.11. Договоры долевого участия и инвестиционные договоры, показанные в нетто-величине.

На 31.12.2022г. договоры долевого участия и инвестиционные договоры, прошедшие государственную регистрацию по строящимся (не переданным) объектам, показаны в нетто-величине. Сумма корректировки договоров до нетто-величины составила 325 510 тыс.руб.

Сумма дебиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 325 510 тыс.руб.), по строке 1230 "Дебиторская задолженность".

1230	до изменения	после изменения
Дебиторская задолженность	334 314	8 804

Сумма кредиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 325 510 тыс.руб.), по строке 1230 "Кредиторская задолженность".

1520	до изменения	после изменения
Кредиторская задолженность	1 344 706	1 019 196

6 Раскрытие информации по основным средствам организации

6.1. Основные средства, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствуют.

6.2. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Основные средства	Сроки полезного использования
Машины и оборудование (кроме офисного)	10-15 лет
Офисное оборудование	2-3 года
Сооружения	19-25 лет
Другие виды основных средств	5-7 лет

6.3. Объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

6.4. Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, отсутствуют.

6.5. Инвестиционные активы в отчетном году отсутствуют.

#### 7. Информация по забалансовым счетам

Все обязательства отраженные на забалансовом счете 009 связаны с полученным проектным финансированием Общества ( ПАО Сбербанк России)

На счете 009 бухгалтерского учета отражены обязательства вытекающие из договоров:

- поручительства

- ипотеки

- залоги имущественных прав

При получении проектного финансирования на проекты, помимо договоров ипотеки оформляются договора залога имущественных прав (вытекающих из договора генерального подряда или договора на выполнение функций технического заказчика), которые являются для финансирующего банка залогом того, что после окончания строительства, построенный объект/имущество будет передано в залог банку.

Договоры поручительства заключаются в рамках финансирования компаний группы/ассоциированных компаний

Заключенные договоры не являются ограничением для использования данного имущества в деятельности организации.

### **8. Необходимая информация для пользователей бухгалтерской отчетности**

8.1. Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (стр. 4121) «Отчета о движении денежных средств» показаны с учетом НДС.

8.2. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, и связанных с ними доходов и расходов, в течение отчетного года у Общества не имелось.

8.3. События после отчетной даты. 17.01.2023г. подписан кредитный договор 160B00EB1MF с ПАО Сбербанк России для осуществления строительства жилых домов 62,63 с кредитным лимитом 500 674 тыс руб. В связи с событиями на Украине ожидается повышение себестоимости строительства на 10-15%, что вызовет необходимость поднять продажную цену на реализуемую недвижимость. Значительное снижение покупательского спроса не ожидается в связи с принятыми мерами государственной поддержки для фиксирования ипотечной ставки на уровне 9-10%, по программе гос.поддержки для Застройщиков. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

8.4. В течение 2022г. года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) не оказала влияние. Общество не прекращало

деятельность, не останавливала процесс строительства, и COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

### 9. Планируемое развитие организации.

На отчетную дату Общество ввело в эксплуатацию три жилых дома, а всего за 2022г.-девять. Два объекта строительства находятся в высокой степени готовности-90-95%. Одновременно с осуществлением строительства организация активно ведет работы по благоустройству территории построенных объектов

В январе 2023г. организация приступила к строительству двух следующих домов проекта застройки п. Терема, Сосновского района Челябинской области: 62,63 жилой дом. Всего по проекту предусмотрено строительство двадцать домов, общей площадью 174 кв.м.

К концу 2023г. планируется закончить строительство Муниципальной школы на 500 мест и детского сада на 200 мест.

Представитель по доверенности №3 от 01.03.2023г.



Князев М.С.

«18» марта 2023г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Выбыло объектов		Поступило		Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	2 372	(306)	-	-	4 036	(989)	-	-	6 408	(1 295)		
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	2 372	(271)	-	-	2 372	(271)		
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	408	(108)	-	-	450	(333)	-	-	858	(441)		
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	408	(99)	-	-	408	(99)		
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	1 068	(106)	-	-	148	(294)	-	-	1 217	(400)		
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	1 068	(85)	-	-	1 068	(85)		
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	501	(45)	-	-	120	(103)	-	-	621	(148)		
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	501	(42)	-	-	501	(42)		
Сооружения	5204	за 2022г.	395	(46)	-	-	3 317	(259)	-	-	3 712	(306)		
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	395	(45)	-	-	395	(45)		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	2 401	1 635	-	(4 036)	-
	5250	за 2021г.	-	4 773	-	(2 372)	2 401
в том числе:							
Сооружения	5241	за 2022г.	2 401	916	-	(3 317)	-
	5251	за 2021г.	-	2 796	-	(395)	2 401
Машины и оборудование (кроме офисного)	5242	за 2022г.	-	148	-	(148)	-
	5252	за 2021г.	-	1 068	-	(1 068)	-
Другие виды основных средств	5243	за 2022г.	-	120	-	(120)	-
	5253	за 2021г.	-	501	-	(501)	-
Офисное оборудование	5244	за 2022г.	-	450	-	(450)	-
	5254	за 2021г.	-	408	-	(408)	-

## 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	237	322
в том числе:			
Сооружения	5261	237	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5262	-	322
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	16	16	16
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	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель


 Князев Максим Сергеевич  
 по Доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

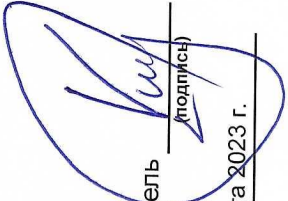
#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	21 486	-	-	-	21 486	-
В том числе:	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5302	за 2022г.	-	-	21 486	-	-	-	21 486	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	21 486	-	-	-	21 486	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель



(подпись)

Князев Максим Сергеевич  
по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 815 815	-	1 815 815	7 145 563	(6 495 544)	-	X	2 465 834	-	2 465 834		
	5420	за 2021г.	745 907	-	745 907	2 763 473	(1 693 765)	-	X	1 815 815	-	1 815 815		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	248 871	-	248 871	1 516 467	(1 425 319)	-		340 019	-	340 019		
	5421	за 2021г.	-	-	-	882 796	(633 925)	-		248 871	-	248 871		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	1 298 557	(918 861)	-		379 696	-	379 696		
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	10 796	(9 666)	-		1 130	-	1 130		
	5423	за 2021г.	-	-	-	5 427	(5 427)	-		154	-	154		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	918 861	(828 397)	-		90 464	-	90 464		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	2 041	-	2 041	30	-	-		-	-	-		
	5425	за 2021г.	-	-	-	5 061	(3 020)	-		2 071	-	2 071		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	250 689	(250 689)	-		2 041	-	2 041		
	5426	за 2021г.	-	-	-	7 819	(7 819)	-		-	-	-		
Незавершенное строительство жилых домов	5407	за 2022г.	1 564 903	-	1 564 903	3 150 163	(3 062 612)	-		1 652 455	-	1 652 455		
	5427	за 2021г.	745 907	-	745 907	1 862 570	(1 043 575)	-		1 564 903	-	1 564 903		

## 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
затраты в незавершенном производстве	5445	1 588 894	1 280 222	-
готовая продукция	5446	1 433 378	1 280 222	-
	5447	155 516	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Князев Максим Сергеевич  
 по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					на конец периода	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	639 931	-	604 511	-	-	-	(497 907)	-	-	-	-	-	173 293	131	919 960
в том числе:	5530	за 2021г.	46 792	-	1 512 909	-	-	-	(919 770)	-	-	-	-	-	-	-	639 931
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	7 775	-	29 548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37 323
Авансы выданные	5531	за 2021г.	3	-	8 126	-	-	(354)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 775
Прочая	5512	за 2022г.	546 469	-	453 466	-	-	(331 726)	-	-	-	-	-	-	-	-	668 209
	5532	за 2021г.	44 716	-	1 314 134	-	-	(1 812 381)	-	-	-	-	-	-	-	-	546 469
	5513	за 2022г.	85 687	-	112 693	-	-	(166 180)	-	-	-	-	-	-	-	-	205 625
	5533	за 2021г.	2 073	-	190 649	-	-	(107 035)	-	-	-	-	-	-	-	-	85 687
Задолженность по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	5514	за 2022г.	-	-	8 804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	8 804
Итого	5500	за 2022г.	639 931	-	604 511	-	-	-	(497 907)	-	-	-	-	X	X	131	919 960
	5520	за 2021г.	46 792	-	1 512 909	-	-	(919 770)	-	-	-	-	X	X	-	-	639 931



## 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	
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	261	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 795 060	916 073	140 155	(793 550)	-	(1 877 066)	-	-	1 180 672		
	5571	за 2021г.	1 935	3 760 984	49 592	(1 959)	-	(1 015 491)	-	-	2 795 060		
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	2 540 230	912 848	117 932	(743 550)	-	(1 877 066)	-	-	950 394		
	5572	за 2021г.	-	3 516 850	38 871	(1 015 491)	-	(1 015 491)	-	-	2 540 230		
займы	5553	за 2022г.	254 830	3 225	22 223	(50 000)	-	-	-	-	230 278		
	5573	за 2021г.	1 935	244 134	10 721	(1 959)	-	-	-	-	254 830		
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 114 779	1 457 365	5 441	(2 983 481)	-	1 877 066	173 293	X	1 644 595		
	5580	за 2021г.	102 693	1 399 863	43 036	(1 446 305)	-	1 015 491	-	-	1 114 779		
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	47 625	264 755	29	(41 549)	-	-	-	-	270 860		
	5581	за 2021г.	12 051	1 392 193	-	(1 356 618)	-	-	-	-	47 625		
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	129 708	-	-	-	-	-	-	129 708		
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	862	810	103	(444)	-	-	-	-	174 756		
	5583	за 2021г.	261	5 170	16	(4 585)	-	-	173 293	131	862		
кредиты	5564	за 2022г.	1 058 417	-	5 309	(2 937 712)	-	1 877 066	-	-	3 080		
	5584	за 2021г.	-	-	42 926	-	-	1 015 491	-	-	1 058 417		
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2021г.	5 049	2 500	94	(7 643)	-	-	-	-	-		
прочая	5566	за 2022г.	-	42 896	-	-	-	-	-	-	42 896		
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
соглашение о возмещении строительных затрат, принятых от материнской компании для продолжения строительства жилых домов	5567	за 2022г.	7 874	-	-	(3 776)	-	-	X	X	4 099		
	5587	за 2021г.	7 874	-	-	-	-	-	X	X	7 874		
обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	5568	за 2022г.	-	1 019 196	-	-	-	-	X	X	1 019 196		
	5588	за 2021г.	77 458	-	-	(77 458)	-	-	X	X	-		
Итого	5550	за 2022г.	3 909 839	2 373 438	145 596	(3 777 031)	-	X	173 293	131	2 825 267		

5570	3a 2021г.	104 628	5 160 847	92 628	(1 448 264)	-	X	-	-	3 909 839
------	-----------	---------	-----------	--------	-------------	---	---	---	---	-----------

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

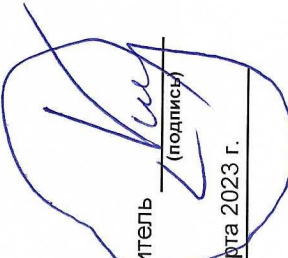
Князев Максим Сергеевич  
 по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	824	661 084
Расходы на оплату труда	5620	19 183	8 087
Отчисления на социальные нужды	5630	4 312	2 381
Амортизация	5640	989	271
Прочие затраты	5650	3 263 730	471 847
Итого по элементам	5660	3 289 038	1 143 670
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(468 408)	(821 036)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 820 630	322 634

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

  
(подпись)

**Князев Максим Сергеевич**  
по доверенности 3 от 01.03.2023г.

Руководитель

17 марта 2023 г.

44

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	472	280 626	(61 684)	(39)	219 375
в том числе:						
резервы ежегодных отпусков	5701	472	1 387	(712)	(39)	1 108
резерв по судебным разбирательствам ДДУ, ДКП	5702	-	240	-	-	240
Резерв на предстоящие расходы на строительство	5703	-	278 999	(60 973)	-	218 026

Руководитель

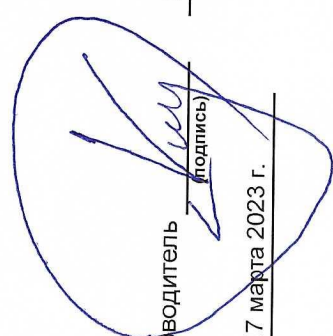
(подпись)

Князев Максим Сергеевич  
по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	250 921	446 899	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	250 921	446 899	-
Выданные - всего	5810	7 431 113	1 116 936	-
в том числе:				
Договор залога имущества объектов жд 44,45,46,47,50,51,54,55	5811	2 783 821	-	-
Договор залога имущества объектов жд 48,49	5812	1 005 343	-	-
Договор залога имущества прав (земельные участки)	5813	921 949	1 116 936	-
Договор поручительства за третье лицо	5814	2 720 000	-	-

  
 (подпись)

Руководитель Князев Максим Сергеевич  
 по доверенности 3 от 01.03.2023г.

17 марта 2023 г.



Прошнуровано-пронумеровано  
скреплено печатью

46/10/2017  
Директор  
ООО «ИДА консалтинг»  
Ю. С. Симанков

Ю. С. Симанков