

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ФЕНИКС»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФЕНИКС», (ОГРН 1187746968364, 115191, г. Москва, переулок Гамсоновский, дом 5, строение 2, помещение II, комната 29), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, а также отдельных положений учетной политики.

По нашему мнению годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» по состоянию на 31 декабря 2022 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Прочие сведения

Аудиторская проверка Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года,

проводилась ООО «Юнивеж» (ОГРН №1117746909532, ОРНЗ 12006043503). По результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение.

Прочая информация

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление прочей информации, которая включает годовой отчет Общества за 2022 год. Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации. По сведениям Общества, данная информация будет нам предоставлена после даты настоящего Аудиторского заключения.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или данными, полученными нами в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление (ЛОКУ), за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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, ответственные 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 бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень

уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- 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 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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 Общества, 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.

Руководитель аудиторской организации
(ОРНЗ 22006035167,
квалификационный аттестат аудитора № К020644)



Н.В. Кобзева

Руководитель задания по аудиту, по результатам
которого составлено настоящее аудиторское
заключение независимого аудитора
(ОРНЗ 22006169728,
квалификационный аттестат аудитора № К022550)

С.Р. Румянцева

29 марта 2023 г.

Москва, Российская Федерация

Информация об аудируемом лице

Наименование: ООО
«Специализированный застройщик
«ФЕНИКС» (Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «ФЕНИКС»)
**Сведения о государственной
регистрации:** ОГРН № 1187746968364
Место нахождения: 115191, г. Москва,
переулок Гамсоновский, дом 5, стр.2, пом.
II, ком. 29.

Информация о независимом аудиторе

Наименование: ООО «Юнивеж»
(Общество с ограниченной
ответственностью «Юнивеж»)
Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1117746909532
Местонахождение: 119296, Россия, г.
Москва, Ленинский проспект, д. 66, кв.330
Саморегулируемая организация: член
саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»
**Регистрационный номер в реестре
саморегулируемых организаций
аудиторов (ОРНЗ):** 12006043503

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация	по ОКПО	34655600		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7726443936		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)				
115191, Москва г, Гамсоновский пер, д. № 5, стр. 2, кв. 29				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7727765372
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1117746909532

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 350	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	558 122
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	50 155	22 459	11 860
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	52 505	22 459	569 982
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	940 083	636 990	-
	в том числе:				
	Инвестиционный актив Брюсов пер.2/14 стр. 10		940 083	636 667	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	36 770	3 055	1 274
	Дебиторская задолженность	1230	768 236	37 148	17 420
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	26 000	26 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 924	1 505	478
	Прочие оборотные активы	1260	1 811	1 951	1 096
	Итого по разделу II	1200	1 758 825	706 649	46 267
	БАЛАНС	1600	1 811 330	729 109	616 249

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			2022 г.	2021 г.	2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20	20	20
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(80 630)	(49 312)	(47 439)
	Итого по разделу III	1300	(80 600)	(49 282)	(47 409)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 676 863	752 450	653 542
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 016	10 134	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 706 879	762 583	653 542
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	13 957	10 840	8 223
	Кредиторская задолженность	1520	170 362	4 702	1 893
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	731	265	-
	Итого по разделу V	1500	185 051	15 807	10 116
	БАЛАНС	1700	1 811 330	729 109	616 249



Руководитель

Васильева
(подпись)

Васильева Ксения
Анатовна

(расшифровка подписи)

22 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ФЕНИКС"	по ОКПО	34655600		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726443936		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(20 643)	(1 698)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(20 643)	(1 698)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(20 643)	(1 698)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	775	780
	Проценты к уплате	2330	(2 067)	(631)
	Прочие доходы	2340	42 691	37 387
	Прочие расходы	2350	(59 887)	(38 177)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(39 131)	(2 339)
	Налог на прибыль	2410	7 814	466
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	7 814	466
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(31 317)	(1 873)

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	(31 317)	(1 873)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



(расшифровка подписи)

22 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
34655600	
7726443936	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ФЕНИКС"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД 2

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	20	-	(47 439)	(47 409)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 873)	(1 873)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 873)	(1 873)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	20	-	(49 312)	(49 282)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(31 318)	(31 318)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(31 318)	(31 318)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	20	-	(80 630)	(80 600)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	(80 600)	(49 282)	(47 409)



Руководитель Васильева Ксения Александровна
 (подпись) 118746968364
 (рабочая провка подписи)

22 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ФЕНИКС"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	34655600		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	7726443936		
Организационно-правовая форма / форма собственности			41.20		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	37 760	1 396
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	27 097	-
прочие поступления	4119	10 663	1 396
Платежи - всего	4120	(181 679)	(65 364)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(64 905)	(41 104)
в связи с оплатой труда работников	4122	(19 280)	(1 005)
процентов по долговым обязательствам	4123	(32 197)	(14 810)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(65 297)	(8 445)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(143 919)	(63 968)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 126)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 126)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 126)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 480 148	102 260
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 480 148	65 034
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	-	37 226
Платежи - всего	4320	(1 321 818)	(36 223)
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	(621 818)	(35 900)
прочие платежи	4329	(700 000)	(323)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	158 330	66 037
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	14 411	943
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 505	478
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 924	1 505
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(3 992)	84



Руководитель

(подпись)

Васильева Ксения
Анатольевна

(расшифровка подписи)

22 февраля 2023 г.

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

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

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	2 350	-	2 350	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего							
в том числе:							
Этап 1: ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ БРЕНДА	5181	за 2022г.	-	800	-	800	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	
Этап 2 : ЗНАКЛОГОТИП, ФИРМЕННЫЙ СТИЛЬ	5182	за 2022г.	-	1 560	-	1 560	
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель  (подпись)
 Васильева Ксения Анатольевна
 (фамилия, имя, отчество)

22 февраля 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	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	-	-	-
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 *Васильева Ксения*
 (подпись) *Анатольевна* (расшифровка подписи)
 ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЕНИКС»»
 ОГРН 1187745683664

22 февраля 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 коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	12 800	-	-	(12 800)	-	-	-	-	-	-
в том числе: Векселя ПАО "Сбербанк"	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	12 800	-	-	(12 800)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	13 200	-	26 000	(13 200)	-	-	-	26 000	-	-
в том числе: Векселя ПАО "Сбербанк"	5306	за 2022г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	13 200	-	26 000	(13 200)	-	-	-	26 000	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	26 000	-	-	(26 000)	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	26 000	-	26 000	(26 000)	-	-	-	26 000	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	26 000	26 000
В том числе:				
Векселя ПАО "Сбербанк"	5321	-	26 000	26 000
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
В том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель Васильева Ксения
 (подпись) Анатольевна
 (расшифровка подписи)

22 февраля 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.	636 990	-	636 990	303 433	(340)	-	X	940 083	-	940 083	
	5420	за 2021г.	-	-	636 990	636 990	-	-	X	636 990	-	636 990	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	17	(17)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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.	323	-	323	-	(323)	-	-	-	-	323	
	5426	за 2021г.	-	-	-	323	-	-	-	323	-	-	
Инвестиционный актив Брюсов пер.2/14 стр.	5407	за 2022г.	636 667	-	636 667	303 416	-	-	-	940 083	-	940 083	
10	5427	за 2021г.	-	-	-	636 667	-	-	-	636 667	-	636 667	

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 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель *Васильева Ксения*
Васильева Ксения
Анатольевна
(подпись) (расшифровка подписи)

22 февраля 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					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная величина резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная величина резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5523	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочая	5504 5524	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	39 031 18 454	- -	769 390 38 502	- -	- -	(38 551) (17 924)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	769 901 39 031	- -	- -	
в том числе:																				
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2022г. за 2021г.	36 784 16 544	- -	43 429 36 254	- -	(36 566) (16 014)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	43 647 36 784	- -	- -	- -
Прочая	5513 5533	за 2022г. за 2021г.	2 248 1 910	- -	725 962 2 248	- -	(1 985) (1 910)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	726 255 2 248	31	- -	- -
	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	39 031 18 454	- -	769 390 38 502	- -	(38 551) (17 924)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	769 901 39 031	31	- -	- -

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженную	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженную	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	445 860	1 512 959	-	(621 818)	-	-	-	1 337 000
	5572	за 2021г.	368 842	77 017	-	-	-	-	-	445 860
займы	5553	за 2022г.	306 590	33 273	-	-	-	-	-	339 863
	5573	за 2021г.	284 700	21 890	-	-	-	-	-	306 590
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	15 807	168 073	101 399	(100 260)	-	-	-	185 051
	5580	за 2021г.	10 116	5 178	51 299	(50 786)	-	-	-	15 807
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 891	162 797	-	(1 891)	-	-	-	162 797
	5581	за 2021г.	1 820	1 891	-	(1 820)	-	-	-	1 891
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 811	4 810	-	(87)	-	-	-	7 565
	5583	за 2021г.	57	3 022	-	(267)	-	-	-	2 811
кредиты	5564	за 2022г.	10 209	-	99 333	(98 282)	-	-	-	11 260
	5584	за 2021г.	8 223	-	50 668	(48 683)	-	-	-	10 209
займы	5565	за 2022г.	631	-	2 067	-	-	-	-	2 697
	5585	за 2021г.	265	466	631	-	-	-	-	631
прочая	5566	за 2022г.	16	265	-	(16)	-	-	-	265
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2022г.	15 807	168 073	101 399	(100 260)	-	-	X	185 051
	5570	за 2021г.	10 116	5 178	51 299	(50 786)	-	-	X	15 807

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 Васильева Ксения Александровна
(подпись) (подпись)
г. Москва, Российская Федерация

22 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	17	-
Расходы на оплату труда	5620	16 333	1 029
Отчисления на социальные нужды	5630	3 342	321
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	951	348
Итого по элементам	5660	20 643	1 698
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	20 643	1 698

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



Руководитель Васильева Ксения Анатольевна
(подпись)
Васильева Ксения
Анатольевна
(расшифровка подписи)

22 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель С.В. Васильева (подпись)
 Руководитель С.В. Васильева (расшифровка подписи)

22 февраля 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	-	976 038	-
в том числе:				
Договор поручительства 6892/П-1	5801	-	488 019	-
Договор поручительства 6892/П-2	5802	-	488 019	-
Выданные - всего	5810	471 629	606 922	440 138
в том числе:				
Договор ипотеки №6892/И1 от 08.11.2019 г.	5811	471 619	580 912	580 912
Договор залога ценных бумаг № 6892/Б1 от 28.08.2019 г.	5812	-	26 000	26 000
Договор залога УК	5813	10	10	10



Руководитель *Васильева*
(подпись)

22 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель *Васильева Ксения*
 (подпись) Анастасия Васильевна
 (расшифровка подписи)

22 февраля 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ФЕНИКС»**

115191, Москва г, муниципальный округ Даниловский, Гамсоновский пер, дом 5, строение
2, помещение ii комната 29

ОГРН 1187746968364, ИНН 7726443936

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу на 31.12.2022 г. и
отчету о финансовых результатах за 2022 год
ООО «Специализированный застройщик «ФЕНИКС»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ООО «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» (далее - «Общество») зарегистрировано 28 ноября 2018 года в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве за №1187746968364.

Местонахождение Общества -115191, Москва г, муниципальный округ Даниловский, Гамсоновский пер, дом 5, строение 2, помещение II, комната 29

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7726443936

Код причины постановки на учет (КПП): 772601001

Основной вид деятельности ООО «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество является Заказчиком- Застройщиком при строительстве «Жилой комплекс класса «deluxe», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Брюсов переулок, д. 2/14, стр. 10.

Участниками Общества на 31.12.2022 г. являются:

99,9 % доли в уставном капитале владеет ООО «Дельта» ИНН 9701186173.

0,1% доли в уставном капитале владеет ООО "Сбербанк Инвестиции" ИНН 5032229441.

Бенефициарный владелец: Соколов Роман Сергеевич, имеет косвенное участие в уставном капитале общества (более 50%)

Уставный капитал на конец 2022 года составил 10 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется ООО «Восход» на основании Договора № ДОГОВОР № 1-BRU от 30.12.2021 г.

Среднесписочная численность работающих за 2022 год сотрудников Общества составила 6 чел.

Исполнительным органом Общества является генеральный директор:

- с 28.11.2018 по 24.05.2022 - Киселева Ольга Борисовна
- с 25.05.2022 - Васильева Ксения Анатольевна.

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Юнивеж» (ООО «Юнивеж»), ОГРН 1117746909532. ООО «Юнивеж» является членом саморегулируемой

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» руководствовались Федеральным Законом от 06.12.11 № 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.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «ФЕНИКС» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и включает следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные средства на счетах в банках, выраженные в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных исходя из официальных курсов валют, действовавших на отчетную дату.

Официальный курс валют, установленный Банком России:

Валюта	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.20
Доллар США	70,3375 за 1 долл. США	74,2926 за 1 долл. США	73,8757 за 1 долл. США
Евро	75,6553 за 1 Евро	84,0695 за 1 Евро	90,6824 за 1 Евро

В учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи со вступлением федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 27/2021.

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» приказ Министерства финансов Российской Федерации от 17 сентября 2020 года N 204н.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» альтернативным способом (без ретроспективного пересчета). Организацией установлен лимит, отвечающий принципу существенности информации об активах (п. 5 ФСБУ 6/2020) равный 100 000 руб. Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются единовременно в составе расходов периода, в котором они понесены (в периоде их осуществления).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных настоящим Стандартом.

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Организация не производит переоценку объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости.

Учет незавершенного строительства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98г., №34н, а также в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.93 №160) в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету.

Организация применяет ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (пункт 26 ФСБУ 26/2020).

Порядок учета отсрочки и рассрочки платежа:

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 6 (шести) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Размер платы за отсрочку (рассрочку) платежей организация рассчитывает на основании положений договоров (пункт 12 ФСБУ 26/2020).

Единицей учета затрат по строительству объектов основных средств является объект капитального строительства.

Объекты капитального строительства учитываются по фактической себестоимости.

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Проценты по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по кредитам и займам (суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, за экспертизу договора займа (кредитного договора), иные расходы, непосредственно связанные с получением займов) включаются единовременно в состав прочих расходов в том отчетном периоде, к которому относятся.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Порядок перехода – путем единовременной корректировки.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Основание: пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018.

Организация на дату предоставления предмета аренды одновременно признает в бухучете два объекта: обязательство и актив. Обязательство – это стоимостная оценка обязательства по аренде. После принятия к учету величина обязательства по аренде увеличивается на начисляемые проценты и уменьшается на уплаченные арендные платежи. В качестве актива выступает стоимостная оценка права пользования активом (предметом аренды) (ППА). После принятия к учету его стоимость погашается путем начисления амортизации.

Согласно упрощенному порядку перехода на ФСБУ 25/2018 организация признает права пользования активом единовременно на 01 января 2022 года:

В межотчетный период отразить право пользования активами (ППА) и обязательства по аренде. При изменении арендных договоров активы и обязательства корректировать.

ППА и обязательства по аренде отражаются по приведенной стоимости, дисконтированной на ставку.

Обязательство по аренде по приведенной стоимости оставшихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях на 1 января 2022 года;

ППА - по справедливой стоимости (если в конце аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды) или в сумме признанного обязательства по аренде (если перехода права собственности не будет).

При выполнении ежемесячных регламентных операций Амортизация и износ ППА, Признание арендных платежей и Начисление процентных расходов в бухгалтерском и налоговом учете отражается признание расходов либо увеличение стоимости инвестиционного актива в зависимости от цели использования ППА.

Амортизация ППА начисляется ежемесячно.

Учет прав пользования активами отражать на счете 01.03 «Арендованное имущество». Амортизацию ППА отражать на счете 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Учет материально-производственных запасов Организация ведет в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы при принятии к учету оцениваются по фактической себестоимости. При списании запасы оцениваются по средней себестоимости.

В бухгалтерском балансе затраты, понесенные при строительстве объекта недвижимости, предназначенного для продажи или третьих лиц, отражаются в составе запасов, как незавершенное производство.

Перечень прямых затрат, учитываемых в незавершенном производстве при строительстве объекта недвижимости:

Услуги генподрядных и подрядных организаций на проведение работ;

Аренда земельного участка;

Проценты по целевым банковским кредитам;

Сырье и материалы;

Оплата труда и взносы с ФОТ сотрудникам;

Расходы, связанные с покупкой объекта.

Косвенные затраты – затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг - распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально стоимости материальных затрат включая услуги генподрядных и подрядных организаций.

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 №32н.

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99 №32н.

Корректировка входящих показателей бухгалтерского баланса

Код строки	Наименование показателя	Сумма на 01.01.2022, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021, тыс. руб.	Разница
1150	Основные средства		636 667	-636 667
1210	Запасы	636 990	323	636 667

Из состава основных средств в состав запасов (незавершенное производство) перенесены затраты на возведение объекта инвестиционного строительства на 31.12.2021 в сумме 636 667 тыс. руб.

3. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

3.1. Нематериальные активы

В 2022 году Обществом ведутся работы с привлечением подрядных организаций по разработке по разработке брэнда, фирменного знака и логотипа компании. Затраты по разработке учтены на счете 08.05 (Приобретение НМА)

На 31.12.2022 г. фактические затраты по созданию данного актива составили 2 350 тыс. руб.

После завершения работ по разработке и регистрации фирменного знака, нематериальный актив будет принят к учету и введен в эксплуатацию.

3.2. Запасы

В составе запасов по строке 1210 отражена стоимость объекта незавершенного строительства «Жилой комплекс класса «deluxe».

В 2022 г. продолжилось строительство объекта строительства «Жилой комплекс класса «deluxe», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Брюсов переулок, д. 2/14, стр. 10, являющегося инвестиционным активом. Затраты по созданию инвестиционного актива составили:

На 31.12.2021 г. фактические затраты по созданию данного актива составили 636 667 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. фактические затраты по созданию данного актива составили 940 083 тыс. руб.

- Получен договор и технические условия МОЭК на техническое присоединение.
- Получены технические условия МОСВОДОКАНАЛ на техническое присоединение.
- Выполнена разработка Проектной документации ООО «ГЕНПРОЕКТ» (Договор №БРС/ПД-ТД-РДнц/01-2021 на выполнение проектных работ от «30» ноября 2021 г.). По состоянию на конец отчётного периода основные технические замечания к проектной документации и результатам инженерных изысканий были сняты. Оставшиеся замечания касаются исключительно исходно-разрешительной документации.
- Велась работа по оформлению документов для получения разрешения на строительство. Разрешение на строительство получено 17 января 2023 года.

На 31.12.2022 г. фактические затраты по строительству данного объекта составили 940 083 тыс. руб., в том числе:

- работы, услуги поставщиков и подрядчиков, проценты по кредиту, составили 389 643 тыс. руб., которые отражены на счете 08 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом»

- стоимость приобретения многоквартирного дома с земельным участком составляет 550 440 тыс. руб., учтена на счете 08.04 «Приобретение основных средств».

Здание не введено в эксплуатацию и запланировано к сносу после получения разрешения на строительство в 2023 году. Земельный участок (кадастровый номер 77:01:0001044:1001) находится в собственности и облагается налогом на землю, в соответствии со статьей 2 Закона г. Москвы от 24.11.2004 N 74 "О земельном налоге" налоговая ставка определена в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом.

При составлении бухгалтерской отчетности Организация провела проверку запасов на обесценение в соответствии с ФСБУ 5/2019, создавать резерв на указанную дату не требуется.

3.3. Денежные средства

Остатки денежных средств, находящихся на рублевых счетах, составляют:

- по состоянию на 31 декабря 2022г. – 11 924 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2021г. – 1 505 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2020г. – 478 тыс. руб.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Движение денежных средств за отчетный и предшествующий периоды представлено в Отчете о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на рублевых счетах на начало отчетного периода в сумме 1 505 тыс. руб. отражено по строке 1250 Бухгалтерского баланса и совпадает со строкой 4450 Отчета о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на рублевых и депозитных счетах сроком менее чем 91 день на конец отчетного периода в сумме 3 124 тыс. руб. и 8 800 тыс. руб. соответственно отражен по строке 1250 Бухгалтерского баланса и совпадает со строкой 4500 Отчета о движении денежных средств.

3.4. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022 г. составляют 1 676 863 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Дата погашения займа	Сумма кредита/займа на 31.12.2022, тыс. руб.
EAGLEMAN LIMITED (ИГЛМЕН ЛИМИТЕД)	Договор займа №LA-EAG-FNX-01-2019 от 14.01.2019г.	31.12.2026	288 300
АО Банк ДОМ РФ	Кредитный договор №90-251/КЛ-22 от 09.11.2022 г.	30.06.2028	1 337 000
ООО "ВОСХОД"	Договор №03-2021/Восход-Феникс от 01.03.2021	31.12.2027	51 563
Итого			1 676 863

В 2022 году Общество начислило проценты по полученному кредиту ПАО Сбербанк в сумме 88 073 тыс. руб., а также по кредиту АО Банк ДОМ РФ в сумме 11 260 тыс. руб. которые включены в состав затрат на строительство инвестиционного актива и учитываются в составе запасов.

Проценты, начисленные по полученному займу от ООО «Восход» на ведение финансово-хозяйственной деятельности в размере 2 067 тыс. руб. учтены как прочие расходы.

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2022 г. составляют 13 957 тыс. руб., в т. ч.:

Наименование кредитора/займодавца	Договор	Задолженность по процентам на 31.12.2022, тыс. руб.
-----------------------------------	---------	---

АО Банк ДОМ РФ	Кредитный договор №90-251/КЛ-22 от 09.11.2022 г.	11 260
ООО "ВОСХОД"	Договор №03-2021/Восход-Феникс от 01.03.2021 г.	2 697
Итого		13 957

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1 Информация о прочих доходах (тыс. руб.)

Виды прочих доходов	2022
Курсовые разницы	4 962
Доходы связанные с покупкой/продажей валюты	10 632
Продажа векселя	27 097
Итого	42 691

4.2 Информация о прочих расходах: (тыс. руб.)

Виды прочих расходов	2022
Банковские комиссии	12 266
Доходы связанные с покупкой/продажей валюты	10 718
Списание стоимости векселя	27 097
Курсовые разницы	9 673
Прочее	133
Итого	59 887

4.3. Величина положительных курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в инвалюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в инвалюте – 3,6 тыс. руб.;

Величина отрицательных курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в инвалюте – 33,2 тыс. руб.

4.3 Информация об отложенном налоге на прибыль:

В строке 4212 отражен отложенный налог на прибыль в сумме **7 814 тыс. руб.** обусловленный временными разницами в бухгалтерском и налоговом учете.

тыс. руб.

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%		Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%	
	Изменение разниц	Отложенный актив	Изменение разниц	Отложенный актив.
Убытки прошлых лет	138 478	27 696		
Проценты по банковским кредитам, доходы будущих периодов			99 410	19 882

5. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

5.1 Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 N 48н

Перечень связанных сторон на 31.12.2022 г. и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
ООО «Дельта»	Участник Общества, имеющий 100 % доли в уставном капитале
Васильева Ксения Анатольевна	Генеральный директор Общества (с 25.05.2022 г.)
Чудина Ольга Юрьевна	Генеральный директор ООО «Дельта» (с 05.10.2021 г.)
ЗКПИФ "МЛЕЧНЫЙ ПУТЬ"	Участник ООО «ДЕЛЬТА», имеющий 100 % доли в уставном капитале

Сведения о бенефициарном владельце

Сведения об основаниях, свидетельствующих о том, что лицо является бенефициарным владельцем	Соколов Роман Сергеевич. Дата рождения: 02.12.1977 Гражданство: Россия Имеет косвенное участие в уставном капитале ООО «Феникс» (более 50%)
---	--

5.2 Вознаграждения основному управленческому персоналу.

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу Общества в 2022 году, составило 943 тыс. руб.

Вид вознаграждения	За 2022 год,
Оплата труда	778
Ежегодный оплачиваемый отпуск	11
Страховые взносы	154
Итого:	943

Долгосрочное вознаграждение основному управленческому персоналу не выплачивалось.

5.3 Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является Залогодателем по Договорам с АО Банк ДОМ РФ (Залогодержатель):

Договор залога с ПАО Сбербанк	Залоговая стоимость, тыс. руб.
Договор об Ипотке № 950/251-22	471 618,70
Итого	471 618,70

Суммы выданных обеспечений в учете Общества учтены на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

5.4 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

За отчетный год убыток до налогообложения по бухгалтерскому учету составил (31 317) тыс. руб. На 31.12.2022 г. у Общества сложилась отрицательная величина чистых активов в размере (80 600) тыс. руб., что связано с ведением Обществом деятельности по строительству инвестиционного актива. На данном этапе реализации проекта ведется проектирование объекта, находится на согласовании получения разрешения на строительство.

Общество планирует завершить строительство инвестиционного актива в 3 квартале 2025 года.

Общество планирует получить прибыль после реализации проекта по строительству «Жилой комплекс класса «deluxe», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Брюсов переулок, д. 2/14, стр. 10.

Общество не имеет планов прекращения деятельности, а также не имеет других планов или намерений, которые могут привести к выбытию и обесценению активов, увеличению обязательств и к ухудшению финансового положения. Общество уверено в продолжении деятельности.

В январе 2023 года подана заявка на регистрацию товарного знака – заявка №2023701458 (BRUSOV).

5.5 События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

События после отчетной даты, которые могут существенно повлиять на деятельность предприятия, в том числе судебные и иные претензии отсутствуют.

30.01.2023 г. произошла смена в составе участников: 100 % доли в уставном капитале владеет ООО «Дельта» ИНН 9701186173.

Генеральный директор



Васильева К. А.

03.03.2023 г.