


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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ «ТЕМПО»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕМПО»** (ОГРН - 1215400018019), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

### ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТЕМПО» не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские

доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

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

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

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

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

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

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

сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

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

Управляющий директор  
аудиторской организации  
(ОРНЗ 21006007986)



Сторонова Ирина Васильевна

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21006026561)

Данилов Григорий Николаевич

Аудиторская организация:

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

28 апреля 2023 года

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ТЕМПО"	по ОКПО	71942444		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5402066547		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					

**630132, Новосибирская обл, г Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7, офис 703**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
t2.1	Основные средства	1150	54 283	-	-
	в том числе:				
	право пользование активом	1151	53 874	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	295	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	54 578	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
t4.1	Запасы	1210	926 073	-	-
	в том числе:				
	затраты на строительство	1211	924 783	-	-
	материалы	1214	1 290	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	22 494	8	-
t5.1	Дебиторская задолженность	1230	267 436	2 639	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
p3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 401 504	1	-
p3.6	Прочие оборотные активы	1260	1 012	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 618 519	2 648	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 673 097	2 648	-

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	30	30	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
p3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 235)	(54)	-
	Итого по разделу III	1300	(1 205)	(24)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
T.5.3.p3.8	Заемные средства	1410	2 411 166	2 671	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
T.5.3.p3.9	Прочие обязательства	1450	55 845	-	-
	в том числе: обязательства по аренде		55 845	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 467 011	2 671	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
T.5.3. p1.2	Кредиторская задолженность	1520	6 546	1	-
	в том числе:				
		1521	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
p1.3	Прочие обязательства	1550	200 746	-	-
	в том числе: по договорам долевого участия		200 746	-	-
	Итого по разделу V	1500	207 292	1	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 673 097	2 648	-

Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ТЕМПО"</b>	по ОКПО	71942444		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5402066547		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5.1	Управленческие расходы	2220	(197)	(52)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(197)	(52)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
5.2	Прочие расходы	2350	(1 280)	(2)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 477)	(54)
5.3	Налог на прибыль	2410	295	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	295	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 182)	(54)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 182)	(54)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
71942444	
5402066547	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ТЕМПО"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью

по ОКОПФ / ОКФС

Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	30	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	30	-	-	X	-	X
	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(54)	(54)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(54)	(54)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	30	-	-	-	(54)	(24)
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	-	-	-	-	(1 182)	(1 182)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 182)	(1 182)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	30	-	-	-	(1 235)	(1 205)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	(54)	30
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	(54)	30
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	(54)	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	(54)	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(1 205)	(24)	-



**Фурсова Екатерина  
Викторовна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ТЕМПО"</b>	ИНН	<b>71942444</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>5402066547</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / Частная</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	2
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	2
Платежи - всего	4120	(950 299)	(2 716)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(412 323)	(2 716)
в связи с оплатой труда работников	4122	(83)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(142)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(537 751)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(950 299)	(2 714)
<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	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 354 000	3 060
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 354 000	3 030
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	30
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 198)	(345)
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	(2 198)	(330)
прочие платежи	4329	-	(15)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 351 802	2 715
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 401 503	1
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	1	-
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 401 504	1
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

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

с.1

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

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	



Руководитель  
**Фурсова Екатерина Викторовна**  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	-	-	442	-	-	(33)	-	-	-	442	(33)
	5210	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022 г.	-	-	442	-	-	(33)	-	-	-	442	(33)
	5211	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5202	за 2022 г.	-	-	61 417	-	-	(7 542)	-	-	-	61 417	(7 542)
	5212	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	876	(434)	(442)	-
	5250	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	Система видеонаблюдения Темпо	5241	за 2022 г.	7	-	(7)	-
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Неуправляемый коммутатор PoE коммутатор для системы ЦВ	5242	за 2022 г.	-	58	58	-	-
	5243	за 2022 г.	-	6	6	-	-
Купольная 3-мегапиксельная IP-камера с 1/2.8 сенсором	5253	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2022 г.	-	434	-	(434)	-
	5254	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Жесткий диск Seagate 6Тб, 3.5" 5400rpm 256Mb SATA3	5245	за 2022 г.	-	57	57	-	-
	5255	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Щит с монтажной панелью 500*400*220	5246	за 2022 г.	-	11	11	-	-
	5256	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Коробка для наружной установки	5247	за 2022 г.	-	2	2	-	-
	5257	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Кабель utp 5е внешний	5248	за 2022 г.	-	51	51	-	-
	5258	за 2021 г.	-	-	-	-	-
ЩМП-1-1 36 УХЛ3 (310*395*150)	5249	за 2022 г.	-	19	19	-	-
	5259	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Уличная 5-мегапиксельная IP-камера с 1/2.8 сенсором		за 2022 г.	-	159	159	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Монтажный набор		за 2022 г.	-	7	7	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Видеорегистратор 32-канальный VHVR-8532		за 2022 г.	-	26	26	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Труба гофрированная ПНД д25		за 2022 г.	-	33	33	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Маршрутизатор Mikro Tik		за 2022 г.	-	6	6	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
Система видеонаблюдения Темпо	5260	7	-	7	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	7	-	-	-
в том числе:	5270	-	-	-	-
00	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	53 874	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	143 622	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



СО Руководитель

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(подпись) (расшифровка подписи)

29 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	
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 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		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	-	-	-	926 441	(368)	-	X	926 073	-	926 073	
	5420	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	
в том числе:	5401	за 2022 г.	-	-	-	1 658	(368)	-	-	1 290	-	1 290	
	5421	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022 г.	-	-	-	924 783	-	-	-	924 783	-	924 783	
	5425	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5507	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

## 4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	62 950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62 950	-	
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЭКРПУ	5505	за 2022 г.	-	-	62 950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	2 639	-	204 526	-	-	(2 679)	-	-	-	-	-	-	204 486	-	
	5530	за 2021 г.	-	-	2 639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 639	-	
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	-	-	22 325	-	-	-	-	-	-	-	-	22 325	-	
	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	2 604	-	182 164	-	-	(2 644)	-	-	-	-	-	-	182 124	-	
	5532	за 2021 г.	-	-	2 604	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 604	-	
Прочая	5513	за 2022 г.	35	-	37	-	-	(35)	-	-	-	-	-	37	-		
	5533	за 2021 г.	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-		
Итого	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022 г.	2 639	-	267 476	-	-	(2 679)	-	-	-	-	-	-	267 436	-	
	5520	за 2021 г.	-	-	2 639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 639	-	



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
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 задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	перевод на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	2 671	2 468 680	-	(2 340)	-	-	-	-	2 467 011	
	5571	за 2021 г.	-	2 671	-	-	-	-	-	-	2 671	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022 г.	-	2 338 900	-	-	-	-	-	-	2 338 900	
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022 г.	2 671	15 100	-	(2 198)	-	-	-	-	15 573	
	5573	за 2021 г.	-	2 671	-	-	-	-	-	-	2 671	
прочая	5554	за 2022 г.	-	55 845	-	-	-	-	-	-	55 845	
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
% по кредитам	5555	за 2022 г.	-	56 835	-	(142)	-	-	-	-	56 693	
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	1	6 492	55	-	-	-	-	-	6 546	
	5580	за 2021 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	-	6 491	55	-	-	-	-	-	6 546	
	5581	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5562	за 2022 г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022 г.	2 672	2 473 172	55	(2 340)	-	-	-	X	2 473 557	
	5570	за 2021 г.	-	2 672	-	-	-	-	-	X	2 672	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

26

29 марта 2023 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	179	-
Расходы на оплату труда	5620	69	-
Отчисления на социальные нужды	5630	13	-
Амортизация	5640	33	-
Прочие затраты	5650	924 489	52
Итого по элементам	5660	924 783	52
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(924 585)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	198	52



Руководитель

Фурсова Екатерина  
Викторовна

(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

№8

29 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	62 950	-	-
в том числе:				
по счетам ЭСКРОУ	5801	62 950	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Фурсова Екатерина  
Викторовна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 29 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
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 2022 г.	5910	-	-	-
за 2021 г.	5920	-	-	-
за 2022 г.	5911	-	-	-
за 2021 г.	5921	-	-	-



Фурсова Екатерина  
Викторовна  
(расшифровка подписи)

Руководитель

30

29 марта 2023 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ТЕМПО»  
ЗА 2022 ГОД**

Данные пояснения являются частью  
бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ООО «СЗ «ТЕМПО»  
за 2022 год,  
составленной в соответствии  
с российскими правилами бухгалтерского учета

## Содержание

1. Общие сведения .....	4
2. Учетная политика .....	5
2.1 Основные средства.....	10
2.2 Вложения во внеоборотные активы.....	10
2.2 Вложения во внеоборотные активы.....	10
2.3 Финансовые вложения .....	10
2.4 Запасы.....	11
2.5 Дебиторская и кредиторская задолженность.....	11
2.6 Собственный капитал.....	12
2.7 Заемные средства.....	12
2.8 Доходы.....	14
2.9 Расходы .....	14
2.10 Финансовый результат от выполнения функций застройщика .....	15
2.11 Расчеты по налогу на прибыль.....	16
2.12 Оценочные обязательства.....	16
2.13 Инвентаризация имущества и обязательств .....	19
2.14 События после отчетной даты .....	19
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных .....	19
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	19
4.1 Основные средства (ст. 1150 Баланса) .....	21
4.2 Запасы (ст. 1210 Баланса) .....	21
4.3 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	21
4.4 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса) .....	22
4.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса).....	23
4.6 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса) .....	23
4.7 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса) .....	23
4.8 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	24
4.9 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса).....	24
4.10 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса) .....	25
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	25
5.1 Расходы по обычным видам деятельности.....	25
5.2 Прочие доходы и расходы .....	26
5.3 Налог на прибыль .....	26
6. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	26
7. Связанные стороны.....	27
Перечень связанных сторон.....	27
Операции со связанными сторонами .....	33
Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами .....	39
Вознаграждения основному управленческому персоналу .....	42
8. Обеспечения обязательств и платежей .....	42
9. Условные факты хозяйственной деятельности.....	43
9.1 Лицензии .....	43
9.2 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества.....	43
9.3 Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19) .....	43
9.4 Налогообложение .....	44
9.5 Судебные разбирательства .....	44



9.6 Обеспечения .....	44
9.7 Гарантийные обязательства .....	44
9.8 Охрана окружающей среды .....	45
10 Информация по сегментам.....	45
11 Прекращаемая деятельность .....	45
12 Государственная помощь .....	45
13 Управление рисками.....	45
13.1 Рыночные риски.....	45
13.2 Кредитные риски .....	46
13.3 Риск ликвидности .....	46
13.4 Правовые риски .....	47
13.5 Страновые и региональные риски.....	47
13.6 Репутационный риск .....	48
14 Условия продолжения деятельности в будущем .....	48
14.1. События после отчетной даты.....	49

После завершения Пояснений необходимо обновить ссылки в документе (Ctrl + A) и далее (F9)

## 1. Общие сведения

### 1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТЕМПО»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «ТЕМПО»
ИНН:	5402066547 / 540601001
ОГРН:	1215400018019
Государственная регистрация:	Запись о создании юридического лица от 21.04.2021 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Юридический адрес:	630004, Обл. Новосибирская, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 8А, оф. 209
Почтовый адрес:	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, Д. 7, офис 703 630004, Обл. Новосибирская, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Вокзальная магистраль, д. 8А, оф. 209
Телефон / факс:	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, Д. 7, офис 703 +7 (383) 258-58-15
Адрес в сети Интернет:	«гк расцветай РФ»

### 1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря (отчетный) года	2 человека
По состоянию на 31 декабря (предыдущий) года	1 человек
По состоянию на 31 декабря (предшествующий предыдущему) года	0 человек

### 1.3 Основные виды деятельности Общества

#### 1. 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Сведения об образовании юридического лица:

**ООО «СЗ «ТЕМПО»** зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 21 апреля 2021 года, основной государственный регистрационный номер 1215400018019

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5402066547

Код причины постановки на учет (КПП): 540601001

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

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

#### *Сведения об аудитор:*

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Эдвейз».

Сокращенное наименование: ООО Аудиторская фирма «Эдвейз».

Юридический адрес: 630055, г. Новосибирск, Вокзальная магистраль, 15, оф. 118

Свидетельство о государственной регистрации 54 № 000870008 от 17.07.2002, ОГРН 1025403638853.

ООО Аудиторская фирма «Эдвейз» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», свидетельство о членстве № 3059 от 07.04.2010 г., основной регистрационный номер записи 11006007467

### **1.4 Исполнительные и контрольные органы Общества**

#### *Органами управления Общества являются:*

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников;

Едиличным исполнительным органом Общества является директор.

В соответствии со ст. 9 Устава **ООО «СЗ «ТЕМПО»** высшим органом управления Общества является общее собрание участников. Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания участников, определены в ст. 9, п. 9. 2 Устава.

#### *Едиличным исполнительным органом – директор.*

В соответствии с ст. 10 Устава Общества Директор осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в соответствии с решениями Общего собрания участников, принятыми в соответствии с их компетенцией.

К компетенции Директора Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников

Директор без доверенности действует от имени Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции Директора, определены ст. 1 Устава **ООО «СЗ «ТЕМПО»**

*Фурсова Е.В., избрана Директором Общества решением внеочередного общего собрания участников общества (протокол от 08.04.2021 № 1). Трудовой договор от 21.04.2021. № 1.*

#### *Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства*

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

Общество осуществляет строительство «Многokвартирные многоэтажные жилые дома №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях I II III IV V VI VII VIII IX X XI этапы строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях)» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 площадью 52 244,0 по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Зорге, с привлечением денежных средств дольщиков по договорам ДДУ с использованием счетов ЭСКРОУ.

#### *Дочерние и зависимые общества*

Общество не имеет дочерних и зависимых компаний

## **2. Учетная политика**

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

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом директора № 1 от 21.04.2021, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской

Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика призвана:

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

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;
- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности.

Учетной политикой Общества определено следующее:

- бухгалтерский учет осуществляется сторонней организацией в соответствии с договором на оказание бухгалтерских и юридических услуг. Приказом № 1-к от 14.12.2022 г. на должность главного бухгалтера Общества на основное место работы принята Ледовская Ирина Васильевна. Был заключен Трудовой договор №1 от 16.12.2022 г.

- бухгалтерский учет ведется в электронном виде с использованием программы 1С. Учет расчетов по заработной плате ведется с применением программы 1С. Обеспечение защиты учетных данных осуществляется путем использования паролей доступа к учетным данным и создания резервных копий;

- учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Согласно приказу «Об инвентаризации имущества и обязательств в 2022 году» от 01.12.2022 № 1-инв. в Обществе проведена инвентаризация имущества по состоянию на 31.12.2022 г., инвентаризация обязательств, незавершенного капитального строительства на 31.12.2022 года.

Учетная политика в части деятельности Застройщика:

- в момент заключения договора ДДУ отражается дебиторская задолженность за дольщиком (или банком) и краткосрочная задолженность в виде обязательств перед дольщиком;

- затраты по строительству и затраты застройщика отражаются на счете 20.01.1 по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса;

- в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не производится списание стоимости объекта строительства. В момент передачи объектов строительства участникам долевого строительства списание их стоимости отражается проводкой Дебет счета 86 «Целевое финансирование» Кредит счета 43 «Готовая продукция»;

- выручкой признается экономия, которая определяется как разница между фактическими затратами на строительство, расходами заказчика-застройщика и суммарной ценой заключенных договоров участия в долевом строительстве;

- момент определения выручки в виде экономии определяется последним днем квартала, в котором подписано 100% документов о передаче объекта долевого строительства участнику.

При формировании показателей бухгалтерского учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенной признается сумма, которая превышает 20 % от величины актива Бухгалтерского баланса, составленного на последний отчетный период.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

## **2.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности**

Основные средства организации классифицируются по видам:

- Транспортные средства;
- Машины и оборудование;

- Производственный и хозяйственный инвентарь;

- недвижимость

и группам, которые формируются из объектов основных средств одного вида, объединенных исходя из сходного характера их использования.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Стоимостной критерий признания ОС

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

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

В целях обеспечения сохранности этих объектов и надлежащего контроля за их движением, их учет осуществляется на отдельном забалансовом счете.

Основание: п.п. 4, 5 ФСБУ 6/2020

Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.

Начисление амортизации осуществляется по всем объектам основных средств линейным способом.

Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пп. «а» п. 33 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Основание: пп. «б» п. 33 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации отражается на счетах бухгалтерского учета ежемесячно.

При признании в бухгалтерском учете объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.

Основание: п. 13 ФСБУ 6/2020

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

Основание: п. 38 ФСБУ 6/2020

Критерии существенности затрат на ремонт объектов

Существенные затраты на проведение обслуживания объектов основных средств (капитальный ремонт, техосмотр, проверка технического состояния и т.п.), возникающие через определенный временной интервал (более 12 месяцев) в течение срока эксплуатации таких объектов признаются в качестве внеоборотных активов и погашаются в течение предполагаемого срока службы объекта после капитального ремонта.

Уровень существенности устанавливается, исходя из процентной доли затрат на капитальный ремонт к первоначальной стоимости ремонтируемого объекта основных средств в размере 30%.

Критерии признания части объекта самостоятельным инвентарным объектом.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Различие сроков полезного использования частей объекта является существенным, если срок полезного использования одной части объекта отличается от другой части более чем на 50%.

Различие в стоимости части объекта от всего объекта в целом является существенным, если стоимость части объекта отличается от стоимости объекта более чем на 50%.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020

Порядок определения ликвидационной стоимости.

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

Основание: п.п. 30, 31 ФСБУ 6/2020

Порядок проверки элементов амортизации

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

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Переходные положения

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражаются в упрощенном порядке (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, проведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода.

Основание: п.п. 49 ФСБУ 6/2020

## **Вложения во внеоборотные активы**

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

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерско-го учета).

Основание: п. 26 ФСБУ 26/2020

## **Учет аренды**

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Переходные положения

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

В части таких договоров организация не признает какие-либо активы и обязательства и не пересчитывает балансовую стоимость ранее признанных активов и обязательств на дату начала применения ФСБУ 25/2018 и на дату начала предшествующего года, а также не корректирует какие-либо показатели отчета о финансовых результатах как за отчетный, так и за предшествующий год.

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

На дату получения в пользование предмета аренды Общество признает актив в форме права пользования (далее ППА). ППА учитывается на счете «01-ППА» оценивается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде учитывается на сч.76 и первоначально оценивается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с учетом ставки дисконтирования, которая представляет собой ставку, по которой Общество могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

В случае отсутствия в Обществе кредитных средств, привлеченных на аналогичных условиях, в качестве ставки дисконтирования принимается:

- средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в разбивке по валютам и срочности (от 1 года до 3 лет, больше 3 лет) по данным официальной статистической информации Банка России по 30 крупнейшим банкам, публикуемой ежемесячно. Данная ставка определяется на основании статистических таблиц «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях» и «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовыми организациями-ми, в иностранной валюте» Бюллетеня банковской статистики Банка России с близким сроком погашения и в той же валюте;
- ставка процента, информация по которой получена Обществом по запросу в кредитное учреждение о процентной ставке для Общества в случае привлечения кредита на текущий момент. По этой информации определяется рыночная ставка и оцениваются финансовые обязательства.

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

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

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

Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- a) изменения условий договора аренды;
- b) изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- c) изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Общество не признает предметы аренды в качестве ППА и обязательства по аренде в случае, если:

Срок аренды объекта не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.

Если договор аренды заключен на 11 месяцев с последующей пролонгацией, то на основе профессионального суждения определяется оценочный срок аренды для вынесения решения о применении ФСБУ 25/2018. При этом учитываются возможности сторон договора изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей, наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику Общества;

Или

Рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество как арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Применение пункта 8 настоящей учетной политики возможно при одновременном выполнении следующих условий:

- а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу как арендатору и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

## **2.2 Вложения во внеоборотные активы**

К капитальным вложениям во внеоборотные активы Общество относит вложения в приобретение объектов основных средств, земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов, оборудования для установки.

При приобретении объектов основных средств – оборудования, машин, инструмента, инвентаря и других объектов основных средств, не требующих монтажа, а также при приобретении земельных участков, объектов природопользования, нематериальных активов капитальные вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Оборудование, требующее монтажа и предназначенное для установки в строящихся объектах, принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости приобретения, складывающейся из стоимости по ценам приобретения и расходов по приобретению и доставке этих ценностей на склад.

## **2.3 Финансовые вложения**

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

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

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

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

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

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

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые Общество могла бы получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений и характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость финансовых вложений существенно (20% и более) выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно (20% и более) изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное (20% и более) повышение расчетной стоимости указанных финансовых вложений.

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

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.



Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался в связи с тем, что при проверке рисков снижения стоимости или невозвратности займа, таковые не обнаружены.

## **2.4 Запасы**

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительного-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

К МПЗ также относятся вложения в строительство объектов, по которым Общество выступает застройщиком. Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации участникам долевого строительства по заключенным договорам отражаются в составе запасов как затраты на строительство.

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

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

Материально-производственные запасы принимаются к учету в сумме фактических затрат, связанных с их приобретением, доставкой и доведением до состояния, в котором они пригодны к использованию, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

При отпуске МПЗ в производство и ином выбытии их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

В случае снижения стоимости материалов создается резерв под снижение стоимости материальных ценностей. Резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создается по материалам, используемым при выполнении работ, если на отчетную дату текущая рыночная стоимость этих работ соответствует или превышает их фактическую себестоимость. Снижение стоимости материалов может произойти в следующих ситуациях:

материалы морально устарели;

материалы полностью или частично потеряли первоначальное качество;

текущая рыночная стоимость материалов снизилась.

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

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

## **2.5 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные векселя полученные (за исключением векселей, приобретенных с дисконтом) и беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

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

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

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

## **2.6 Собственный капитал**

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

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

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

## **2.7 Заемные средства**

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. (Основание: п. 4 ПБУ 15/2008)

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Порядок учета процентов по кредитам и займам зависит от даты получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее, ЗОС), кредитора (банк, учредитель, третье лицо), целевого назначения кредита (займа), фактической цели использования заемных средств, варианта привлечения средств дольщиков (с применением счетов эскроу или без их применения), содержания Договора долевого участия, а также, в зависимости от целевого назначения и фактической цели использования заемных средств:

Проценты по целевым кредитам и займам, полученным от банка или от учредителей (участников) застройщика на оплату работ по

строительству (созданию) объектов долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, а также по кредитам, предоставленным в целях рефинансирования (перекредитования) указанных кредитов или займов и предусмотренные договорами долевого участия до получения ЗОС о включаются в состав затрат на строительство объекта и отражаются на счете 20.01.1 «Основное производство», после получения ЗОС – согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Проценты по кредитам и займам, полученным на выдачу займов третьим лицам, на пополнение оборотных средств либо использования заемных средств на цели, не связанные со строительством включаются в состав прочих расходов и подлежат учету на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

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

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

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете на счете 20.01.1 "Основное производство".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок признания затрат, понесенных после завершения формирования себестоимости объекта

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

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

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

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

## 2.8 Доходы

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

Выручка от выполнения строительно-монтажных работ формируется по договорам на строительство объектов, предусматривающим приемку в целом всего объема выполненных работ по договору, а также по договорам на выполнение строительных работ, предусматривающим поэтапную приемку выполненных работ, с оформлением соответствующих документов.

Признание выручки осуществляется способом «по мере готовности», предусматривающим подтверждение степени завершенности работ по договору на отчетную дату. Для признания выручки и расходов способом «по мере готовности» используется способ определения степени завершенности работ на отчетную дату – по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов.

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

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

*Прочими доходами* являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

## 2.9 Расходы

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

*Расходы по обычным видам деятельности* подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

*Прочими расходами* являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## 2.10 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

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

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

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

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

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

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе оборотных активов по строке Запасы Бухгалтерского баланса.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается дата передачи последнего передаточного акта помещения (объекта долевого строительства) инвестору

(участнику долевого строительства), – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

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

### **2.11 Расчеты по налогу на прибыль**

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

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

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Основание: п.22. ПБУ 18/02

### **2.12 Оценочные обязательства**

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

- ▮ из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- ▮ в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

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

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

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

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

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

Порядок отражения оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется на основании Приказа Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010".

Общество формирует резерв предстоящих расходов по оценочным обязательствам в бухгалтерском учете в целях обобщения информации в случаях, если:

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

Если какое-либо из этих условий не выполняется, оценочное обязательство не отражается на счетах бухгалтерского учета, а раскрывается в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве условного обязательства.

Уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения обязательства, признается вероятным, если более вероятно (более 50%), чем нет, что такое уменьшение произойдет. Вероятность уменьшения экономических выгод оценивается по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности, которые Общество оценивает в совокупности. При этом, несмотря на то что уменьшение экономических выгод организации по каждому отдельному обязательству может быть маловероятным, уменьшение экономических выгод в результате исполнения всей совокупности обязательств может быть достаточно вероятным.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Учет резервов предстоящих расходов» по видам оценочных обязательств.

Общество признает следующие виды оценочных обязательств (резервов):

- по гарантийному ремонту объектов строительства;
- по оплате предстоящих отпусков работников;
- прочие оценочные обязательства (в случае их возникновения в соответствии с п. 2.10.2 настоящей Учетной политики).

Обязательство под гарантийный ремонт создается Обществом в случае возникновения обязательств по ремонту на основании договорных отношений.

Сумма оценочного обязательства определяется по каждому обязательству в отдельности, за исключением случаев, когда по состоянию на отчетную дату существует несколько обязательств в отношении продукции однородной по виду (характеру), которые оцениваются в совокупности.

Порядок формирования оценочного обязательства (резерва) под гарантийный ремонт:

- определяется как 1% от 2 главы сводно-сметного расчета на дату формирования финансового результата.

Порядок использования оценочного обязательства (резерва).

В течение года фактические расходы на проведение гарантийного ремонта списываются за счет суммы начисленного оценочного обязательства в корреспонденции с кредитом счетов учета расходов на данный ремонт и обслуживание по каждому обязательству.

Если сумма созданного оценочного обязательства по обязательству оказалась в каком-либо периоде меньше суммы произведенных расходов на ремонт и обслуживание, то разница между ними подлежит включению в состав расходов по обычным видам деятельности.

Порядок корректировки оценочного обязательства (резерва) по итогам года.

По результатам отчетного года из суммы оценочного обязательства исключаются обязательства с истекшей гарантией.

Оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков работников.

В 2022 году Общество не создавало в бухгалтерском учете резерв предстоящей оплаты отпусков работников.

Резерв предстоящей оплаты отпусков работников формируется Обществом в целях обобщения информации о состоянии и движении сумм, отражающих наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату и предполагаемых к выплате.

Общество производит расчет размера ежемесячных отчислений в резерв предстоящей оплаты отпусков работников, исходя из сведений о фактически отработанном работниками времени, количестве неиспользованных дней отпуска и соответствующего среднего дневного заработка, включая сумму страховых взносов.

Расчет среднего заработка работника производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Резерв предстоящей оплаты отпусков конкретного работника корректируется ежемесячно исходя из количества неиспользованных дней отпуска, заработанного работником на конец каждого месяца.

Сумма резерва по каждому работнику рассчитывается нарастающим итогом на конец каждого месяца по формуле:

$$P_l = (C_l + C_l * K_m) * K_n,$$

где:

$P_l$  - сумма резерва предстоящей оплаты отпусков работника, руб.;

$C_l$  - средний дневной заработок работника, руб.;

$K_m$  - суммарный тариф взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации и с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов, рассчитываемый по формуле:

$$K_m = k_1 + k_2 + k_3 + k_4,$$

где:

$k_1$  - тариф страхового взноса в Пенсионный фонд Российской Федерации;

$k_2$  - тариф страхового взноса в Фонд социального страхования Российской Федерации на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;

$k_3$  - тариф страхового взноса в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;



$k_4$  - тариф страхового взноса в Фонд социального страхования Российской Федерации на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

$K_n$  - суммарное количество дней отпуска, на которые имеется право на конец отчетного периода.

Если работник отработал менее половины месяца, то указанное время исключается из расчета, а если отработана половина или более половины месяца, то указанный период округляется до полного месяца.

Резерв предстоящей оплаты отпусков работников формируется путем суммирования резервов по каждому работнику и определяется по формуле  $P = \sum P_1$

По состоянию на 31 декабря отчетного года проводится инвентаризация созданного резерва на предстоящую оплату отпусков работников.

Если до 31 декабря отчетного года резерв предстоящей оплаты отпусков работников в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы переносятся на следующий год и учитываются при формировании резерва предстоящей оплаты отпусков работников на предстоящий год.

Размер остатка резерва предстоящей оплаты отпусков работников корректируется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднего заработка и обязательных отчислений в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования с применением тарифов страховых взносов, установленных на следующий календарный год.

### **2.13 Инвентаризация имущества и обязательств**

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

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

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

### **2.14 События после отчетной даты**

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

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

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

## **3. Информация для обеспечения сопоставимости данных**

### **3.1 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом**

Изменения учетной политики организации в связи с началом применения стандартов:

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

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

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

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", утвержденный Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н, - ФСБУ 27/2021

Для повышения достоверности отчетности и в соответствии с требованиями введенных в отчетном периоде законодательных актов в учетную политику Общества были внесены следующие изменения (Таблица 3.1.1):

Таблица 3.1.1

Содержание изменения учетной политики	Причина внесенных изменений	Влияние последствий изменения учетной политики	Порядок отражения последствий изменения учетной политики
	изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства»	несущественное	-
	изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"	несущественное	
	изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"	несущественное	
	изменения учетной политики организации в связи с началом применения ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете"	несущественное	

## 4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

### 4.1 Основные средства (ст. 1150 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблица 4.1.1.):

Таблица 4.1.1

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаточная стоимость объектов основных средств	54 283	-	-
в том числе: право пользование активом	53 874	-	-

Информация об ином использовании объектов основных средств приведена ниже (Таблица 4.1.2.):

Таблица 4.1.2

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Полученные в аренду основные средства, числящиеся забалансом	143 621	-	-

### 4.2 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о запасах, представлена ниже (Таблица 4.2.1.):

Таблица 4.2.1

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. Запасы,</b> в том числе:	<b>926 073</b>	-	-
Затраты на строительство	924 783	-	-
материалы	1 290	-	-

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 4.2.2.):

Таблица 4.2.2

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Авансы, выданные в связи с приобретением (созданием) запасов	267 436	2 639	-

### 4.3 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (Таблица 4.3.1.):

Таблица 4.3.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	22 494	8	-
<b>Итого НДС по приобретенным ценностям</b>	<b>22 494</b>	<b>8</b>	<b>-</b>

#### 4.4 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 4.4.1.):

Таблица 4.4.1

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. Долгосрочная задолженность</b> в том числе:	<b>62 950</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Расчеты с участниками долевого строительства (ЭСКРОУ)	62 950	-	-
<b>2. Краткосрочная задолженность</b> в том числе:	<b>204 486</b>	<b>2 639</b>	<b>-</b>
Авансы выданные	182 124	2 604	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	22 325	-	-
Прочая задолженность	37	35	-
<b>Итого</b>	<b>267 436</b>	<b>2 639</b>	<b>-</b>

Наибольшая доля краткосрочной задолженности характерна для расчетов с участниками долевого строительства по счетам ЭСКРОУ причиной является специфика деятельности Застройщика.

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 4.4.2.):

Таблица 4.4.2

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Многоквартирные многоэтажные жилые дома №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях I II III IV V VI VII VIII IX X XI этапы строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях) на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 площадью 52 244,0 по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Зорге, с привлечением денежных средств	22 325	-	-

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
дольщиков по договорам ДДУ с использованием счетов ЭСКРОУ			
<b>Итого</b>	<b>22 325</b>	-	-

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

#### 4.5 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 4.5.1.):

Таблица 4.5.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
1. Касса			
2. Расчетные счета	1 401 504	1	
3. Валютные счета			
4. Специальные счета в банках			
5. Инкассация			
6. Прочие переводы в пути			
7. Денежные эквиваленты			
<b>Итого</b>			
<b>Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:</b>			
Остаток на начало года (стр. 4450)	<b>1</b>	<b>0</b>	-
Остаток на конец года (стр. 4500)	<b>1 401 504</b>	<b>1</b>	-
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	<b>0</b>	<b>0</b>	-

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

#### 4.6 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сбербанк страхование СК ООО (Страхование строительно-монтажных рисков)	1 012	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 012</b>	-	-

#### 4.7 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

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

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила (1 182) тыс. руб., в предыдущем году – (54) тыс. руб.

Изменение величины прибыли (убытка) прошлых лет на сумму (1 235) тыс. руб. произошло за счет убытка от прочей деятельности.

#### 4.8 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (01).

Таблица 4.8.1

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
<b>1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:</b>					
<b>Кредиты банков</b>					
в том числе:					
Сибирский банк ПАО "Сбербанк России" в г. Новосибирске (КД N8047.02-21/129 от 21.09.2021)	РУБ.	28.12.2024	2 395 593	-	-
<b>Займы организаций</b>					
в том числе:					
РАСЦВЕТАЙ ИНВЕСТ (Дог. №121021-Ри-Тмп от 12.10.2021 (Без %))	РУБ.	31.12.2026	15 573	2 671	-
<b>Итого</b>			<b>2 411 166</b>	<b>2 671</b>	

График погашения долгосрочных кредитов и займов по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (02):

Таблица 4.8.2

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
28.03.2024	1 273 900
28.06.2024	360 000
28.09.2024	370 000
28.12.2024	391 693
31.12.2026	15 573
<b>Итого</b>	<b>2 411 166</b>

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 2 411 166 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 2 671 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

#### 4.9 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже (Таблица 4.9.1):

Таблица 4.9.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Обязательства по аренде	55 845	-	-
<b>Итого</b>	<b>55 845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4.10 Краткосрочная кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса):

Таблица 4.10.1

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 546	1	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-
<b>Итого</b>			

#### 4.11 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера приведена ниже (01):

Таблица 4.11.1

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Многоквартирные многоэтажные жилые дома №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях I II III IV V VI VII VIII IX X XI этапы строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях)» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 площадью 52 244,0 по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Зорге, с привлечением денежных средств дольщиков по договорам ДДУ с использованием счетов ЭСКРОУ	200 746	-	-
<b>Итого</b>	<b>200 746</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

#### 5.1 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже (Таблица 5.1.1.):

Таблица 5.1.1

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>3. Управленческие расходы</b>		

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
в том числе:		
Аренда	128	52
Юридические расходы	49	
Связь, интернет, коммунальные расходы	20	
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>197</b>	<b>52</b>

## 5.2 Прочие доходы и расходы

Прочие расходы представлены следующими статьями (Таблица 5.2.1):

Таблица 5.2.1

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие расходы (доходы) не учитываемые в целях налогообложения	949	
Субсидии на ипотеку	230	
Штрафы, пени, неустойки	55	
Услуги банка	1	2
Госпошлина	45	
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>1 280</b>	<b>2</b>

## 5.3 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 5.3.1):

Таблица 5.3.1

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	(1 477)	(54)
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(295)	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)		-
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		-
6. Отложенный налог на прибыль		-
в том числе:		-
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде		-
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		-
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		-
7. Прочее		-
<b>8. Текущий налог на прибыль</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Текущий налог на прибыль, исчисленный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, в отчетном году отсутствует. Основными причинами отсутствия налогооблагаемой базы за отчетный год является отсутствие финансового результата Общества обусловленного спецификой деятельности строительства. В отчетном году ведется строительство объектов согласно Разрешения на строительство.



## 6. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 1 401 503 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 1 401 503 тыс. руб.:

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (01):

Таблица 6.1.1

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Прочие поступления от текущих операций</b>	-	2
в том числе		
Возврат обеспечительного взноса	-	2
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	(537 751)	-
в том числе		
Уступка прав (требований) Сбербанк России	(537 700)	-
Госпошлина	(49)	-
Услуги банка	(2)	-
<b>Прочие платежи по финансовым операциям</b>	-	(15)
в том числе		
Аренда	-	(14)
Услуги банка	-	(1)
<b>Итого</b>	<b>(537 751)</b>	<b>(13)</b>

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

## 7. Связанные стороны

### 7.1 Перечень связанных сторон

Бенефициарным владельцем Общества является Савельев Владислав Иванович.

Таблица 7.1.1

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Савельев Владислав Иванович	100%

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 7.1.2.). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 7.1.2

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
1.Основное хозяйственное общество			

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
Савельев Владислав Иванович	Лицо, владеющее долей (акциями) в уставном капитале более 50%	100%:	-
6. Другие связанные стороны			
ООО "СЗ "Акация На Лежена", ИНН 5405031253	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Гвоздика", ИНН 5405043058	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Герань", ИНН 5405042262	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Гортензия", ИНН 5405032120	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 705Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ «Магнолия», ИНН 5405030179	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "ПрофСтрой", ИНН 5403347276	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Соната", ИНН 5402047640	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Эдельвейс", ИНН 5406806094	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704В	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Расцветай На Красном", ИНН 5406655430	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 301	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Астра", ИНН 5406808983	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 708	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Импульс", ИНН 5406806841	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Иволга", ИНН 5406807394	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя", ИНН 5406792941	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО "СЗ "Акация На Ватутина", ИНН 5407972489	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Камео", ИНН 5406808447	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Расцветай На Ядринцевской", ИНН 5405020653	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Калина", ИНН 5406808870	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Орион", ИНН 5406808944	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 713	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Ирис", ИНН 5406808951	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 710	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Дом На Шамшиных", ИНН 5405041149	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Аквамарин", ИНН 5402063793	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 814	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Янтарь", ИНН 5402063761	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Бирюза", ИНН 5402063803	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 712	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Расцветай На Обской", ИНН 5405025980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 702Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Серенада", ИНН 5402064998	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 714	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Октава", ИНН 5402064980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809В	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Космея", ИНН 5402064973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО "Горизонт Перспективы", ИНН 5405020082	630008, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ТОЛСТОГО УЛИЦА, ДОМ 133, ОФИС Т306	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Сирень", ИНН 5405030228	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 109	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Расцветай На Маркса", ИНН 5405491853	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 813	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Тоника", ИНН 5402066554	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Виола", ИНН 5402066530	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801А,	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Композиция", ИНН 5402066794	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Оникс", ИНН 5402066787	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809Г	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Лира", ИНН 5402067188	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 808Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Агат", ИНН 5402067163	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Флора", ИНН 5402067156	630004, РОССИЯ, Г., НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 203	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Вербена", ИНН 5407982536	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Камелия", ИНН 5406814909	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Гармония", ИНН 5406816046	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Премьера", ИНН 5406816039	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО "Комфорт", ИНН 5406815973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Монблан", ИНН 5406816303	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Глория", ИНН 5406816293	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Олива", ИНН 5406817064	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 802 Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Изумруд", ИНН 5406817057	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 809 Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Мотив", ИНН 5406817040	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 703 А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "СЗ "Антей", ИНН 5406817032	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 801 Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО "Протей", ИНН 5406817025	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805 А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «СЗ «Сакура», ИНН 5406655367	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 619	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «СЗ «Лаванда», ИНН 5405046468	630009, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ДОБРЮЛОВА, ДОМ 16, ОФИС 206	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Мелисса», ИНН 5406819537	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 700	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Проксима», ИНН 7723387874	115088, МОСКВА ГОРОД, 1-Я ДУБРОВСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 14, КОРПУС 1	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Расцветай Инвест», ИНН 5406804361	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7, оф. 403А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО «Тандем», ИНН 5406820726	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811Б	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Элида», ИНН 5406821261	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 708А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Эллада», ИНН 5406819520	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Яшма», ИНН 5406820638	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Веритас», ИНН 5406823685	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Капитель», ИНН 5406823759	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701В	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
ООО «Диадема», ИНН 5406823702	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812А	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Фурсова Екатерина Викторовна			Исполнительный орган - Директор

## 7.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (без учета НДС).

Таблица 7.2.1

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 г.			Данные за 2021 г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.
<b>1. Основное хозяйственное общество</b>							
Савельев Владислав Иванович	Покупка доли в УК	30 тыс.руб.	-	30 тыс.руб.	-	-	
<b>5. Другие связанные стороны</b>							
ООО "СЗ "Акация На Лежена", ИНН 5405031253							
ООО "Гвоздика", ИНН 5405043058							
ООО "Герань", ИНН 5405042262							
ООО "СЗ "Горензия", ИНН 5405032120							
ООО "СЗ «Магнолия», ИНН 5405030179							
ООО "ПрофСтрой",							

ИНН 5403347276													
ООО "Соната", ИНН 5402047640													
ООО "Эдельвейс", ИНН 5406806094													
ООО "СЗ "Расцветай На Красном", ИНН 5406655430				-	-					31.12.2021		2 тыс.руб.	
ООО "СЗ "Астра", ИНН 5406808983													
ООО "Импульс", ИНН 5406806841													
ООО "Иволга", ИНН 5406807394													
ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя", ИНН 5406792941													
ООО "СЗ "Акация На Вагутина", ИНН 5407972489													
ООО "Камео", ИНН 5406808447													
ООО "СЗ "Расцветай На Ядринцевской", ИНН 5405020653													







ООО "Гармония", ИНН 5406816046											
ООО "СЗ "Премьера", ИНН 5406816039											
ООО "Комфорт", ИНН 5406815973											
ООО "Монблан", ИНН 5406816303											
ООО "Глория", ИНН 5406816293											
ООО "Олива", ИНН 5406817064											
ООО "Изумруд", ИНН 5406817057											
ООО "Мотив", ИНН 5406817040											
ООО "СЗ "Антей", ИНН 5406817032											
ООО "Протей", ИНН 5406817025											
ООО «СЗ «Сакура», ИНН 5406655367											
ООО «СЗ «Лаванда», ИНН 5405046468											

ООО «Меллсса», ИНН 5406819537									
ООО «Проксима», ИНН 7723387874									
ООО «Расцветай Инвест», ИНН 5406804361	Договор займа (полученные займы)	15 100 тыс.руб.	31.12.2026	15 573 тыс.руб.	3 010 тыс.руб.	31.12.2026	2 671 тыс.руб.		
	Взнос в УК	-	-	-	30 тыс.руб.	-	30 тыс.руб.		
ООО «Тандем», ИНН 5406820726									
ООО «Элида», ИНН 5406821261									
ООО «Эллада», ИНН 5406819520									
ООО «Яшма», ИНН 5406820638									
ООО «Веригас», ИНН 5406823685									
ООО «Капитель», ИНН 5406823759									
ООО «Диалема», ИНН 5406823702									

### 7.3 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Таблица 7.3.1

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>									
<b>Поступления – всего</b>	4110								
в том числе:									
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111								
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112								
от перепродажи финансовых вложений	4113								
прочие поступления	4119								
<b>Платежи – всего</b>	4120								
в том числе:									
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121								
в связи с оплатой труда работников	4122								
процентов по долговым обязательствам	4123								
прочие платежи	4129								
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>								
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>									
<b>Поступления – всего</b>	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								

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.												
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами						
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год			
												Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214													
прочие поступления	4219													
<b>Платежи – всего</b>	4220													
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													
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224													
прочие платежи	4229													
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200													
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>														
<b>Поступления – всего</b>	4310													
в том числе:														
получение кредитов и займов	4311											15 100	3 010	
денежных вкладов собственников (участников)	4312												30	
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313													
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314													
прочие поступления	4319													
<b>Платежи – всего</b>	4320													
в том числе:														

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.									
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами			
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год		
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	4322										
прибыли в пользу собственников (участников)	4323										
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324							(2 198)			(325)
прочие платежи	4329										
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>									<b>12 902</b>	<b>2 715</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>									<b>12 902</b>	<b>2 715</b>

#### 7.4 Вознаграждения основному управленческому персоналу

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 60 тыс.руб., в предшествующем году – выплаты не осуществлялись, в том числе:

Таблица 7.4.1

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Краткосрочные вознаграждения:</b>		
в том числе:		
Оплата труда	60	-
Отчисления во внебюджетные фонды	13	-
Премии по итогам работы за год	-	-
Прочие краткосрочные выплаты	-	-
<b>Итого</b>	<b>73</b>	<b>-</b>

#### *Резервы по сомнительным долгам связанных сторон*

Резервы по сомнительным долгам между связанными сторонами не создавались в связи с отсутствием последних.

#### 8. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже:

Таблица 8.1.1

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Банк ДОМ.РФ ЭСКРОУ	62 950	-	-
<b>Итого</b>	<b>62 950</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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



Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Многоквартирные многоэтажные жилые дома №№ 1,2 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях I II III IV V VI VII VIII IX X XI этапы строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях)» на земельном участке с кадастровым номером 54:35:051945:1 площадью 52 244,0 по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Зорге, с привлечением денежных средств дольщиков по договорам ДДУ с использованием счетов ЭСКРОУ	31.12.2023	62 950
<b>Итого</b>	0	<b>62 950</b>

## 9. Условные факты хозяйственной деятельности

### 9.1 Лицензии

Лицензий для осуществления деятельности не требуется.

### 9.2 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

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

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

### 9.3 Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

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

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

#### **9.4 Налогообложение**

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

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

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

#### **9.5 Судебные разбирательства**

По состоянию на конец отчетного периода на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве истца, в которых Общество выступает в качестве ответчика отсутствуют.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

#### **9.6 Обеспечения**

По состоянию на конец отчетного периода выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения отсутствуют.

#### **9.7 Гарантийные обязательства**

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;

- ▮ для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

## 9.8 Охрана окружающей среды

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

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

## 10 Информация по сегментам

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

## 11 Прекращаемая деятельность

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

## 12 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## 13 Управление рисками

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

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

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

### 13.1 Рыночные риски

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

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение

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

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

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

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

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

### 13.2 Кредитные риски

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

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

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

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

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

### 13.3 Риск ликвидности

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

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

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

### 13.4 Правовые риски

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

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

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

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

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

### 13.5 Страновые и региональные риски

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

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

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

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля,

сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

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

### **13.6 Репутационный риск**

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

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

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

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

## **14 Условия продолжения деятельности в будущем**

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

По состоянию на конец отчетного года у Общества сложились отрицательные чистые активы в сумме 1 182 тыс. руб. (на конец предыдущего года – отрицательные чистые активы в сумме 54 тыс. руб.).

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

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

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

#### 14.1. События после отчетной даты

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

**Условные обязательства и условные активы в 2022 г. у Общества отсутствовали.**

#### 14.2. Иные события

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли обострившийся геополитический конфликт в Украине, а также продолжающиеся международные санкции в отношении отдельных российских организаций и граждан. Эти факторы привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, частым и существенным изменениям цен, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа.

Ожидаемое дальнейшее расширение санкционного списка, отключение работы системы SWIFT для части российских банков, введение ограничений в отношении Банка России и других организаций, закрытие воздушного пространства целого ряда стран для российских авиакомпаний, могут оказать значительное влияние на экономическую ситуацию в Российской Федерации в будущем, которую сложно прогнозировать.

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

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным с достаточной степенью уверенности.

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.



Фурсова Е.В.

29.03.2023