
 ЛЮДИ ДЕЛА холдинг Мы превращаем бизнес в удовольствие!	ООО Аудиторская фирма "Эдвейз"		Business People Consulting Group, Corp.		 BUSINESS PEOPLE group Make business a pleasure!
	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 «Акварин»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Акварин»** (ОГРН - 1205400055552), 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 «Акварин»** 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 «Акварин» 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

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

Аудиторская организация:

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

28 апреля 2023 года



Сюрёмова Ирина Васильевна

Данилов Григорий Николаевич

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Акварин"</u>	по ОКПО	80088546		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5402063793		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
630132, Новосибирская обл, Новосибирск г, Димитрова пр-кт, дом 7, офис 814

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2.1	Основные средства	1150	4 091	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
T3.1	Финансовые вложения	1170	4 150	4 150	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 241	4 150	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 579 775	848 783	-
	в том числе:				
T4.1	затраты на строительство	1211	1 574 316	848 783	-
T4.1	материалы	1214	5 458	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	60 707	345	-
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 082 249	28 820	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	961 632	7	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 952	4 350	-
	Итого по разделу II	1200	3 686 315	882 305	-
	БАЛАНС	1600	3 694 555	886 455	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30	30	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10 462)	(146)	-
	Итого по разделу III	1300	(10 432)	(116)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1410	2 291 903	884 926	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 291 903	884 926	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1510	725 998	-	-
T5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 928	1 355	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
T7	Оценочные обязательства	1540	735	290	-
	Прочие обязательства	1550	678 424	-	-
	в том числе: по договорам долевого участия	1551	678 424	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 413 084	1 645	-
	БАЛАНС	1700	3 694 555	886 455	-



Руководитель _____
(подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна

(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Аквamarin"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
80088546		
5402063793		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 164	673
	Проценты к уплате	2330	(998)	(554)
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(13 404)	(265)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 237)	(146)
	Налог на прибыль	2410	(78)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(78)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 315)	(146)

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	(10 315)	(146)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Фурсова Екатерина
 Викторовна

(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
80088546		
5402063793		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Акварин"

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	30	-	-	-	30
в том числе:						
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	X
уставный капитал 2020 год	3217	30	-	-	-	30

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал		
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(146)	(146)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(146)	(146)
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	-	-	-	(146)	(116)
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	-	-	-	-	(10 315)	(10 315)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 315)	(10 315)
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	-	-	-	(10 462)	(10 432)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	30	(146)	-	(116)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	30	(146)	-	(116)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	(146)	-	(146)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	(146)	-	(146)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(10 432)	(116)	-



Руководитель
Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Аквamarin"	по ОКПО	80088546		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5402063793		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 000	36
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	7 000	36
Платежи - всего	4120	(988 507)	(811 752)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(886 638)	(806 002)
в связи с оплатой труда работников	4122	(16 244)	(3 268)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(585)	(1)
страховые взносы	4125	-	-
прочие платежи	4129	(85 040)	(2 481)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(981 507)	(811 716)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 472	21
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	-	21
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 472	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(4 171)
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	-	(4 171)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 472	(4 150)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 047 293	968 831
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 047 293	968 831
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
возврат беспроцентных займов	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(107 633)	(152 958)
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	(107 633)	(152 958)
выдача беспроцентных займов	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 939 660	815 873
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	961 625	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	961 632	7
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

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

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период									
			На начало года		Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.
	5120	5121			
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период	
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата
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)

8 апреля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения				
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	-	-	4 411	-	-	(321)	-	-	4 411	-	(321)
	5210	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5201	за 2022 г.	-	-	2 724	-	-	(186)	-	-	2 724	-	(186)
	5202	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5212	за 2022 г.	-	-	1 687	-	-	(134)	-	-	1 687	-	(134)
	5213	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ППА	5203	за 2022 г.	-	-	202	-	-	(202)	-	-	-	-	-
	5213	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		
				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.	-	-	-	-
	5250	за 2021 г.	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022 г.	-	-	-	-
	5251	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	5260	509
в том числе:		
Система видеонаблюдения Игарская	5261	509
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-
в том числе:		
	5271	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 104	1 104	-
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	-	-	-
Основные средства в залоге	5287	4 735	-	-



Руководитель

(подпись)

Фурсова Екатерина

Викторовна

(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)				
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
займы выданные	5302	за 2022 г.	4 150	-	-	-	-	-	-	4 150
	5312	за 2021 г.	-	-	4 171	21	-	-	-	4 150
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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель
Ковалева (подпись)

Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					на конец года			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	выбыло	X	X			
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	848 783	-	848 783	1 067 755	(336 764)	-	-	X	1 579 775	-	-	1 579 775	
	5420	за 2021 г.	-	-	-	849 012	(229)	-	-	X	848 783	-	-	848 783	
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	-	-	-	9 766	(4 307)	-	-	(1 834)	5 458	-	-	5 458	
	5421	за 2021 г.	-	-	-	229	(229)	-	-	(229)	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	848 783	-	848 783	1 057 989	(332 456)	-	-	(699 607)	1 574 316	-	-	1 574 316	
	5425	за 2021 г.	-	-	-	848 783	-	-	-	-	848 783	-	-	848 783	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5507	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5527	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	1 482 922	-	-
ЗУ по ул. Игарская 54:35:041165:270	5446	733 488	-	-
ЗУ по ул. Игарская 54:35:041165:270	5447	733 488	-	-
ЗУ по ул. Игарская 54:35:041165:7	5448	6 571	-	-
ЗУ по ул. Игарская 54:35:041165:8	5449	9 374	-	-
Здание Лесоцеха 54:35:041170:28		1	-	-



Руководитель
Фурсова Екатерина Викторовна
 (расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период															
			На начало года		поступление				выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	слисание на финансовый результат	восста- новление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2022 г. за 2021 г.	673	-	696 785	-	-	-	-	-	-	-	697 458	-	-	-	-	-
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503 5523	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504 5524	за 2022 г. за 2021 г.	673	-	75 464	-	-	-	-	-	-	-	-	76 137	-	-	-	-
Расчеты по счетам ЭСКРОУ	5505 5525	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	621 322	-	-	-	-	-	-	-	-	673	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022 г. за 2021 г.	28 147	-	908 468	-	-	-	-	-	-	-	-	621 322	X	-	-	387 076 28 147
в том числе:																		
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512 5532	за 2022 г. за 2021 г.	25 861	-	708 937	-	-	-	-	-	-	-	-	(407 796)	-	-	-	327 002
Прочая	5513 5533	за 2022 г. за 2021 г.	2 285	-	71 371	-	-	-	-	-	-	-	-	(741 647)	-	-	-	25 861
Расчеты с участниками долевого строительства	5514 5534	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	140 597	-	-	-	-	-	-	-	-	(138 312)	-	-	-	2 285
Расчеты по арендным платежам (ИПА)	5515 5535	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	684 910	-	-	-	-	-	-	-	-	(627 806)	-	-	-	57 102
Расчеты с бюджетом	5516 5536	за 2022 г. за 2021 г.	1	-	219	-	-	-	-	-	-	-	-	(219)	-	-	-	-
Итого	5500 5520	за 2022 г. за 2021 г.	28 820	-	2 188 306	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 110 592)	-	-	-	1 084 534 28 820

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	2 285	-	2 285	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	2 285	-	2 285	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из краткосроч-	списание на финансовый результат	2 291 903 884 926
				поступление		погашение	выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022 г. за 2021 г.	884 926	2 080 450 988 866	142 649 54 056	(133 167) (137 989)	-	(882 956)	-	
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2022 г. за 2021 г.	709 702	1 870 028 663 488	119 525 46 214	(129 414)	-	(882 956)	-	
займы	5553 5573	за 2022 г. за 2021 г.	175 224	210 423 305 378	23 125 7 844	(3 752) (137 999)	-	-	405 018 175 224	
прочая	5554 5574	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5555 5575	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022 г. за 2021 г.	1 355	1 186 897 804 063	166 576 1 918	(621 075) (800 790)	172	-	733 926 5 192	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022 г. за 2021 г.	1 184	626 360 801 974	-	(619 644) (800 790)	-	-	7 900 1 184	
авансы полученные	5562 5582	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022 г. за 2021 г.	171	1 049 2 090	67	(1 430) (1 918)	172	-	28 171	
кредиты	5564 5584	за 2022 г. за 2021 г.	-	559 488	166 510	-	-	-	725 998	
займы	5565 5585	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566 5586	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5567 5587	за 2022 г. за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	
Итого	5550 5570	за 2022 г. за 2021 г.	886 281	3 267 347 1 772 929	309 225 55 976	(754 242) (938 789)	172	X	3 025 829 890 118	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
 (подпись)

Фурсова Екатерина
 Викторовна
 (расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

6. Затраты на производство

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



Руководитель
Фурсова Екатерина Викторовна
 (расшифровка подписи)

8 апреля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма
Оценочные обязательства - всего	5700	290	1 398	(953)	735
в том числе:					
Резерв по отпускам	5701	290	1 398	(953)	735



Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

8 апреля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	621 322	-	-
в том числе:				
по договорам долевого участия	5801	621 322	-	-
Выданные - всего	5810	7 183 546	2 462 349	-
в том числе:				
поручительства	5811	4 834 996	102 261	-
залог	5812	2 348 550	2 360 088	-



**Фурсова Екатерина
Викторовна**
(расшифровка подписи)

Руководитель
И.И. МАМАРИН (подпись)

8 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Фурсова Екатерина
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

8 апреля 2023 г.

**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах
ООО «Специализированный застройщик
«Аквамарин»**

За 2022 год

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ «Аквамарин»

за 2022 год,

составленной в соответствии
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика.....	3
1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.....	5
2. Учет аренды.....	6
3. Финансовые вложения.....	6
4. Запасы.....	7
5. Дебиторская и кредиторская задолженность.....	8
6. Собственный капитал.....	8
7. Заемные средства.....	8
8. Способы учета операций, специфических для деятельности застройщика, привлекающих средства физических и юридических лиц по договорам ДДУ.....	9
9. Доходы.....	10
10. Расходы.....	10
11. Финансовый результат от выполнения функций застройщика.....	11
12. Расчеты по налогу на прибыль.....	11
13. Оценочные обязательства.....	12
14. Инвентаризация имущества и обязательств.....	14
15. События после отчетной даты.....	14
3. Информация для обеспечения сопоставимости данных.....	15
3.1. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом.....	14
4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	16
1. Основные средства (ст. 1150 Баланса).....	16
2. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса).....	16
3. Запасы (ст. 1210 Баланса).....	16
4. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	16
5. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса).....	17
6. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса).....	18
7. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса).....	18
8. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса).....	18
9. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	18
10. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса).....	19
11. Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).....	19
12. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1551 Баланса).....	20
5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	20
1. Прочие доходы и расходы.....	20
2. Налог на прибыль.....	20
6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	21
7. Связанные стороны.....	22
8. Вознаграждения основному управленческому персоналу.....	26
9. Обеспечения обязательств и платежей.....	26
10. Условные факты хозяйственной деятельности.....	28
1. Лицензии.....	28
2. Налогообложение.....	28
3. Судебные разбирательства.....	28
4. Обеспечения.....	28
5. Страхование.....	28
6. Охрана окружающей среды.....	28
7. Условные активы и условные обязательства.....	29
8. Информация по сегментам.....	29
9. Прекращаемая деятельность.....	29
10. Государственная помощь.....	29
11. Управление рисками.....	29
12. Рыночные риски.....	29
13. Кредитные риски.....	30
14. Риск ликвидности.....	30
15. Правовые риски.....	30
16. Страновые и региональные риски.....	31
17. Риски, связанные с началом специальной военной операции.....	31
18. Репутационный риск.....	32
19. Условия продолжения деятельности в будущем.....	32
20. События после отчетной даты.....	33
21. Крупные сделки.....	33
22. Привлечение заемных средств.....	33
23. Увольнение персонала.....	33
11. Пояснения об исправленной бухгалтерской отчетности за 2022 год.....	33

1. Общие сведения

Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аквamarin»
Сокращенное название:	ООО «СЗ «Аквamarin»
ИНН:	5402063793 / 540601001
ОГРН:	1205400055552
Государственная регистрация:	Запись о создании юридического лица от 17.11.2020 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области
Юридический адрес:	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, Д. 7, офис 814
Почтовый адрес:	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, Д. 7, офис 814
Телефон / факс:	+7 (383) 2636460

Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря (отчетный) года	12 человек
По состоянию на 31 декабря (предыдущий) года	14 человек
По состоянию на 31 декабря (предшествующий предыдущему) года	1 человек

Основные виды деятельности Общества

1. 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Правовое положение **ООО «СЗ « Аквamarin»**, порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников **ООО «СЗ « Аквamarin»** 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

Исполнительные и контрольные органы Общества

Органами управления Общества являются:

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников;

Единоличным исполнительным органом Общества является директор.

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

Единоличный исполнительный орган – 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 «Аквamarin»**

Фурсова Е.В, избрана Директором Общества решением внеочередного общего собрания участников общества (протокол от 12.11.2020 №1). Трудовой договор от 17.11.2020 № 1.

Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

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

Общество осуществляет строительство «Многokвартирный многоэтажный жилой дом №1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2 (по генплану) I II III IV этапы строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянками», «Секция №1, 2, 3, 4, 5 многоквартирного многоэтажного жилого дома №14 (по генплану) с автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Игарская, 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 11.01.2021, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика призвана:

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

В Обществе утверждены:

- рабочий план счетов;

- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности.

Учетной политикой Общества определено следующее:

- бухгалтерский учет осуществляется главным бухгалтером.

- 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».

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 08.03 по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса;

- 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»;

- 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:

1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Учет аренды

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

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

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.

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 в 2022 г. не создавался в связи с тем, что при проверке рисков снижения стоимости или невозвратности займа, таковые не обнаружены.

4. Запасы

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

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для 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 застройки.

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.

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 (невыстребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

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.

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 08 «Вложения во внеоборотные активы», 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.

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

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

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы»

Затраты, связанные с содержанием застройщика, отражаются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы».

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 строительства, 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 курсовых 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».

9. 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 разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

10. 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.

11. 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 прочих оборотных активов.

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.

12. 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.

13. 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 средневзвешенном 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.

Общество создает 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:

$$P_I = (C_I + C_I * K_m) * K_n,$$

где:

P_I - сумма резерва предстоящей оплаты отпусков работника, руб.;

C_I - 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.

14. Инвентаризация имущества и обязательств

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

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

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

15. События после отчетной даты

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

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

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

3. Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.1 Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим годом

Изменения учетной политики организации в связи с началом применения стандартов:

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

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

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

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

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

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

1. Основные средства (ст. 1150 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (Таблица 1):

Таблица 1

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаточная стоимость объектов основных средств	4090,5	-	-

2. Финансовые вложения (стр. 1170 Баланса)

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

Информация займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже (Таблица 2):

Таблица 2

Наименование показателя	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Стоимость, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Долгосрочные займы	×	×			
в том числе:					
ООО СЗ Астра	17	31.12.2025	650	650	
ООО Герань	17	31.12.2025	3500	3500	
Итого	X	X	4150	4150	
2. Краткосрочные займы	×	×			
в том числе:		-	-		
Итого	×	×			

3 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Данные об авансах (предварительной оплате), уплаченных в связи с приобретением (созданием) запасов, включены в состав показателя строки бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» и составляют (Таблица 3):

Таблица 3

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	327002	25861-	-
Итого	327002	25861	-

Состав запасов приведен ниже в Таблица 4:

Таблица 4

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Затраты на строительство	1574316	848783	-
Материалы	5458	-	-
Итого	1579775	848783	-

4 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (Таблица 5):

Таблица 5

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
НДС по приобретенным ОС	130	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	1520	46	-
НДС по приобретенным работам, услугам	861	190	-
НДС по приобретенным ценностям, связанным со строительством	58196	109	-
Итого НДС по приобретенным ценностям	60707	345	-

5 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (Таблица 6):

Таблица 6

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Долгосрочная задолженность	697458	673	-
в том числе:			
Расчеты по счетам ЭСКРОУ	621322	-	
Прочая задолженность	76136	673	
2. Краткосрочная задолженность	384791	28147	-
в том числе:			
Авансы выданные	327002	25861	
Расчеты с участниками долевого строительства	57102	-	
Расчеты с бюджетом	687	1	
Прочая		2285	
Итого	1082249	28820	-

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

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

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

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (Таблица 7):

Таблица 7

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Многоквартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска:	57102		
ЖД №1.1	17522		
ЖД №1.2	7425		
ЖД №1.3	8080	-	-
ЖД №2	3300		
ЖД №14.1	9575		
ЖД №14.2	3500		
ЖД №14.3	4200		
ЖД №14.4	3500		
Итого	57102	-	-

График погашения задолженности участников долевого строительства по состоянию на конец отчетного года приведен ниже (Таблица 8):

Таблица 8

Период	Сумма к погашению, тыс. руб.
в 2023 году	57102
Итого	

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

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

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (Таблица 9):

Таблица 9

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Расчетные счета	17	7	-
2. Специальные счета в банках	961615	-	-
Итого	961632	7	-
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	-		
Остаток на конец года (стр. 4500)	961632	7	-
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств»

7 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (Таблица 10):

Таблица 10

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Предоплата страхования	1951	4350	-
Итого	1951	4350	

8 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

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

Уставный капитал составляет 30 тыс. руб.

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

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила -10315 тыс. руб., в предыдущем -146 тыс. руб.

9 Заемные средства (ст. 1410 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (Таблица 11).

Таблица 11

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков (с учетом %)			1 886 883	709 702	
в том числе:				709702	
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.				
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	28.03.2025	4109		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	25.03.2024	1457991		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	25.06.2024	302179		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	25.09.2024	122604		
Займы организаций (с учетом %)			405020	175224	
в том числе:					

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО СЗ Акация на Лежена	Руб.	31.12.2025	2156	2156	
ООО СЗ Астра	Руб.	31.12.2026	164918	141792	
ООО СЗ Бирюза	Руб.	31.12.2025	204939	31276	
ООО Стройтемп	Руб.	31.12.2025	33007		
Итого			2291903	884926	
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:					
Кредиты банков (с учетом %)			725998	-	
в том числе:					
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	28.03.2023	700584		
Сибирский банк Сбербанка России	Руб.	25.12.2023	25414		
			725998	-	

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов и кредитов, в отчетном году отнесены в состав прочих расходов периода в размере 998 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 159278 тыс. руб.

Суммы кредитов и займов, неполученные (недополученные) по сравнению с условиями заключенных Обществом договоров займа или кредитных договоров, составляют (Таблица 12):

Таблица 12

Кредиты и займы	Неполученные суммы, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Долгосрочные заемные обязательства			
в том числе:			
ПАО Сбербанк Дог. 8047.02.-21/171 от 16.12.2021	205641	447585	
ПАО Сбербанк Дог. 8047.02.-21/172 от 16.12.2021	237818	455306	
ПАО Сбербанк Дог. 8047.02.-21/173 от 16.12.2021	318433	454285	
ПАО Сбербанк Дог. 8047.02.-21/174 от 16.12.2021	199723	267858	
ПАО Сбербанк Дог. №440B00BM6 от 14.12.2022	122058		
ПАО Сбербанк Дог. №440B00D8X от 28.12.2022	993249		
ПАО Сбербанк Дог. №440B00DZI от 7.12.2022	250000		
Итого	2326922	1625034	

10 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности (Таблица 13):

Таблица 13

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7900	1184	
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	28	171	
Итого	7928	1355	

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

11 Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства (Таблица 14):

Таблица 14

Наименование	Период	Сумма, тыс. руб.
--------------	--------	------------------

оценочного обязательства		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
1. Краткосрочные в том числе:	2022	290	1398		953		735
	2021		290				290
Резервы по отпускам	2022	290	1398		953		735
	2021		290				290
Итого	2022	290	1398		953		735
	2021		290				290

12 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1551 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже (Таблица 15):

Таблица 15

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
По договорам долевого участия	678424		
Итого			

5. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

1. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (Таблица 16):

Таблица 16

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению по займам выданным	4164	673
Услуги по агентскому договору	1	-
Итого прочие доходы	4165	673

Прочие расходы представлены следующими статьями (Таблица 17):

Таблица 17

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
НДС с безвозмездной передачи	73	
Резерв по сомнительным долгам	2285	
Расходы на страхование	5915	
Субсидии на ипотеку	2988	
Штрафы, пени	66	1
Прочие	2077	264
Проценты к уплате по займам полученным	998	554
Итого прочие расходы	14402	819

2. Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (Таблица 18):

Таблица 18

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	-10237	-
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	-2005	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)	2083	-
7. Прочее	-	-
8. Текущий налог на прибыль	78	-

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 78 тыс. руб., в предыдущем году – 0 тыс. руб.

6. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 2057765 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 2057765 тыс. руб.:

В отчетном году производились сделки с использованием аккредитивов.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- Текущие операции
- Инвестиционные операции
- Финансовые операции

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (Таблица 19):

Таблица 19

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	7000	36
в том числе		
Возврат беспроцентного займа	7000	
Прочие платежи по текущим операциям	-988507	-811752
в том числе		
Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-886638	-806002
Оплата труда работников	-16244	-3268
Налог на прибыль организации	-585	-1
Прочие	-85040	-2481
Прочие поступления от инвестиционных операций	3472	21
в том числе		
Проценты полученные	3472	
Возврат предоставленных займов		21
Прочие платежи по инвестиционным операциям		-4171
в том числе		
Займы предоставленные		-4171
Прочие поступления от финансовых операций	2047293	968831
в том числе		
Получение кредитов и займов	2047293	968831
Прочие платежи по финансовым операциям	-107633	-152958
в том числе		
Возврат кредитов и займов	-107633	-152958
Итого	961625	7

На 31.12.2022 денежные средства, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, отсутствуют.

Денежные средства и их эквиваленты, не доступные для использования самим Обществом, отсутствуют.

7. Связанные стороны

Таблица 20

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Савельев В.И.	100

Список связанных сторон (Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество) на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (Таблица 21). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Таблица 21

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение
1	ООО "СЗ "Акация На Лежена", ИНН 5405031253	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711
2	ООО "Гвоздика", ИНН 5405043058	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 804Б
3	ООО "Герань", ИНН 5405042262	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 806А
4	ООО "СЗ "Гортензия", ИНН 5405032120	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 705Б
5	ООО "СЗ «Магнолия», ИНН 5405030179	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 810А
6	ООО "ПрофСтрой", ИНН 5403347276	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 707Б
7	ООО "Соната", ИНН 5402047640	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 706А
8	ООО "Эдельвейс", ИНН 5406806094	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704В
9	ООО "СЗ "Расцветай На Красном", ИНН 5406655430	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 301
10	ООО "СЗ "Астра", ИНН 5406808983	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 708
11	ООО "Импульс", ИНН 5406806841	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709
12	ООО "Иволга", ИНН 5406807394	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б
13	ООО "СЗ "Расцветай На Гоголя", ИНН 5406792941	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 803Б
14	ООО "СЗ "Акация На Ватутина", ИНН 5407972489	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812
15	ООО "Камео", ИНН 5406808447	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 807Б
16	ООО "СЗ "Расцветай На Ядринцевской", ИНН 5405020653	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 704А
17	ООО "Калина", ИНН 5406808870	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805Б
18	ООО "Орион", ИНН 5406808944	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 713
19	ООО "СЗ "Ирис", ИНН 5406808951	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 710

20	ООО "СЗ "Дом На Шамшиных", ИНН 5405041149	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 701А
21	ООО "СЗ "Вербена", ИНН 5407982536	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 800
22	ООО "СЗ "Янтарь", ИНН 5402063761	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 704Б
23	ООО "Бирюза", ИНН 5402063803	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 712
24	ООО "СЗ "Расцветай На Обской", ИНН 5405025980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 702Б
25	ООО "Серенада", ИНН 5402064998	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 714
26	ООО "Октава", ИНН 5402064980	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 809В
27	ООО "Космея", ИНН 5402064973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 808А
28	ООО "Горизонт Перспективы", ИНН 5405020082	630008, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ТОЛСТОГО УЛИЦА, ДОМ 133, ОФИС Т306
29	ООО "Сирень", ИНН 5405030228	630004, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 109
30	ООО "Расцветай На Маркса", ИНН 5405491853	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 813
31	ООО "Тоника", ИНН 5402066554	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 706Б
32	ООО "СЗ «Темпо», ИНН 5402066547	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 703
33	ООО "Виола", ИНН 5402066530	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 801А,
34	ООО "Композиция", ИНН 5402066794	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 806Б
35	ООО "Оникс", ИНН 5402066787	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 809Г
36	ООО "Лира", ИНН 5402067188	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 808Б
37	ООО "Агат", ИНН 5402067163	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 707А
38	ООО "Флора", ИНН 5402067156	630004, РОССИЯ, Г., НОВОСИБИРСК Г., ВОКЗАЛЬНАЯ МАГИСТРАЛЬ УЛ., Д. 8А, ОФИС 203
39	ООО "СЗ "Антей", ИНН 5406817032	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 801Б
40	ООО "Камелия", ИНН 5406814909	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 807А
41	ООО "Гармония", ИНН 5406816046	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 804А
42	ООО "СЗ "Премьера", ИНН 5406816039	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 811А
43	ООО "Комфорт", ИНН 5406815973	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 809А
44	ООО "Монблан", ИНН 5406816303	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 810Б
45	ООО "Глория", ИНН 5406816293	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 803А
46	ООО "Олива", ИНН 5406817064	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 802 Б
47	ООО "Изумруд", ИНН 5406817057	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР- КТ, Д. 7, ОФИС 809 Б

48	ООО "Мотив", ИНН 5406817040	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 703 А
49	ООО "Протей", ИНН 5406817025	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 805 А
50	ООО «СЗ «Сакура», ИНН 5406655367	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 619
51	ООО «СЗ «Лаванда», ИНН 5405046468	630009, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, УЛИЦА ДОБРЮЛЮБОВА, ДОМ 16, ОФИС 206
52	ООО «Мелисса», ИНН 5406819537	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 700
53	ООО «Проксима», ИНН 7723387874	115088, МОСКВА ГОРОД, 1-Я ДУБРОВСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 14, КОРПУС 1
54	ООО «Расцветай Инвест», ИНН 5406804361	630132, Новосибирская область, г.о. город Новосибирск, г. Новосибирск, пр-кт Димитрова, д. 7, оф. 403А
55	ООО «Тандем», ИНН 5406820726	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 811Б
56	ООО «Элида», ИНН 5406821261	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 708А
57	ООО «Эллада», ИНН 5406819520	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 709А
58	ООО «Яшма», ИНН 5406820638	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 800А
59	ООО «Веритас», ИНН 5406823685	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 711А
60	ООО «Капитель», ИНН 5406823759	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 701В
61	ООО «Диадема», ИНН 5406823702	630132, РОССИЯ, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., ГОРОД НОВОСИБИРСК Г.О., НОВОСИБИРСК Г., НОВОСИБИРСК Г., ДИМИТРОВА ПР-КТ, Д. 7, ОФИС 812А
62	Савельев В.И.	
63	Фурсова Е.В.	

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 22

Вид операции	Наименование	Вид связанных сторон	Срок расчетов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Оказание услуг	ООО «Расцветай Инвест»	другое общество	связанное	01.10.2022	1
Итого				1	
Выдача займа	ООО «СЗ «Астра»	другое общество	связанное	31.12.2025	650
Выдача займа	ООО «Герань»	другое общество	связанное	31.12.2025	3500
Выдача займа	ООО «СЗ «Сакура»	другое общество	связанное	31.12.2025	70548
					650

Выдача займа	ООО «Орион»	другое общество	связанное	31.12.2026	4224	3500
Итого					74772	4150
Начисление процентов по выданным займам	ООО «СЗ «Астра»	другое общество	связанное	31.12.2025	97	106
Начисление процентов по выданным займам	ООО «Герань»	другое общество	связанное	31.12.2025	595	566
Итого					692	672
Получение займов	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	другое общество	связанное	31.12.2025		2101
Получение займов	ООО «СЗ «Астра»	другое общество	связанное	31.12.2026		136027
Получение займов	ООО «СЗ «Бирюза»	другое общество	связанное	31.12.2025	177263	30794
Получение займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое общество	связанное	31.12.2025	150	
Получение займов	ООО «Элида»	другое общество	связанное	07.09.2022	2	
Итого					177415	168922
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ Акация на Лежена»	другое общество	связанное	31.12.2025		6301
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ «Астра»	другое общество	связанное	31.12.2026	23125	5765
Начисление процентов по полученным займам	ООО «СЗ «Бирюза»	другое общество	связанное	31.12.2025		482
Итого					23125	12548
Возврат полученных займов	ООО «СЗ «Бирюза»	другое общество	связанное	31.12.2025	3600	
Возврат полученных займов	ООО «Элида»	другое общество	связанное	07.09.2022	2	
Возврат полученных займов	ООО «Расцветай Инвест»	другое общество	связанное	31.12.2025	150	
Итого					3752	

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета.

Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (Таблица 23):

Таблица 23

Показатель	Наименование	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1. Дебиторская задолженность в том числе:		-	-	
1.1. Дебиторская задолженность за услуги (в т.ч. НДС):		-	-	
в том числе по связанным сторонам:		-	-	
другое связанное общество		-	-	

Показатель	Наименование	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1.2. Дебиторская задолженность по выданным займам (включая проценты):		80286	4822	
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Астра»	853	756	
другое связанное общество	ООО «Герань»	4661	4066	
другое связанное общество	ООО «Орион»	4224		
другое связанное общество	ООО СЗ «Сакура»	70548		
2. Кредиторская задолженность в том числе:		186477		
2.1. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):		186477		
в том числе по связанным сторонам:				
другое связанное общество	ООО «СЗ «Акация на Лежена»	2156	2156	
другое связанное общество	ООО «СЗ «Астра»	164916	141792	
другое связанное общество	ООО «Бирюза»	204939	31276	

Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

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

Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже:

Таблица 24

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Вид обеспечения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ООО СЗ Янтарь	поручительство	25.09.2028	118035	102261	-
ООО СЗ Темпо	поручительство	28.12.2027	994145	142	-
ООО СЗ Вербена	поручительство	28.03.2027	915621	755129	-
ООО Флора	поручительство	30.06.2026	320749	266944	-
Итого	×	×	2348550	1124476	-

8. Вознаграждения основному управленческому персоналу

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

Выплаты управленческому персоналу не осуществлялись.

9. Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже:

Таблица 25

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Эскроу	621322	-	
Итого	621322	-	

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:

Таблица 26

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
Многokвартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска ЖД №1.1	31.10.2024	169551
Многokвартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска ЖД №1.2	31.10.2024	121625
Многokвартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска ЖД №1.3	31.10.2024	136120
Многokвартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска ЖД №2	31.10.2024	52320
Многokвартирный многоэтажный ж/д с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянкой по ул. Игарская г. Новосибирска ЖД №14.1	07.03.2024	141706
ИТОГО		621322

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице

Таблица 27

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Поручительство	2348550	1124476	-
Итого	2348550	1124476	

10. Условные факты хозяйственной деятельности

1. Лицензии

Лицензии для осуществления деятельности не требуются.

2. Налогообложение

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

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

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

3. Судебные разбирательства

Общество не является участником судебных разбирательств.

4. Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в Таблице 23.

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

5. Страхование

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

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

6. Охрана окружающей среды

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

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

7. Условные активы и условные обязательства

Условные активы и условные обязательства отсутствуют.

8. 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.

9. Прекращаемая деятельность

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

10. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

11. 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.

12. Рыночные риски

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

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

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

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

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

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

13. Кредитные риски

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

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

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

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

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

14. 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 принимается 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.

15. 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.

16. Страновые и региональные риски

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

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

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

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

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

Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;

У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;

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

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

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

17. Риски, связанные с началом специальной военной операции

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

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда

односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

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

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

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

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

Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

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

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

Политические риски

Введение экономических санкций со стороны нескольких десятков стран в отношении Российской Федерации в феврале 2022г. привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. 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. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

18. 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.

19. 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 10462 тыс. руб. (на конец предыдущего года – отрицательные чистые активы в сумме 146 тыс. руб.).

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

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

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

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

20. События после отчетной даты

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

21 Крупные сделки

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

22. Привлечение заемных средств

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

- Сибирский банк ПАО Сбербанк - 527495 тыс. руб.
- ООО Бирюза – 5260,0 тыс. руб.

23. Увольнение персонала

Увольнения персонала отсутствуют.

11. Пояснения об исправленной бухгалтерской отчетности за 2022 год

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

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

Таблица 28

Наименование показателя	Сумма исправления, тыс. руб.	Характер ошибки	На 31.12.2022 после исправления, тыс. руб.
Основные средства (Стр. 1150)	115	Не учтено имущество, в качестве ОС	4091
Основные средства (Стр. 1151)	-254	Не верно рассчитано ППА	0
Запасы (Стр. 1210,1211)	-163	Излишне начислена амортизация и процентный расход, в связи с не верным расчетом ППА	1574316
Прочие обязательства (Стр. 1451)	-302	Не верно рассчитано ППА	0
Денежные потоки от текущих операций – Прочие поступления (Стр. 4119)	7000	Не верно отражен возврат беспроцентного займа	7000
Денежные потоки от текущих операций – Прочие платежи (Стр. 4129)	81772	Не верна отражена выдача беспроцентных займов	85040
Денежные потоки от финансовых операций – Возврат беспроцентных займов (Стр. 4315)	-7000	Не верно отражен возврат беспроцентного займа	0
Денежные потоки от финансовых операций – Выдача беспроцентных займов (Стр. 4324)	-81772	Не верна отражена выдача беспроцентных займов	0

Директор
ООО «СЗ «Аквamarin»
08 апреля 2023



Е.В.Фурсова