

№О-11 от 07 апреля 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**"Специализированный застройщик "Новые горизонты",**  
**подготовленной по итогам деятельности**  
**за 2021 год**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ****Участнику Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты"****Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты" (ОГРН 1077447003413), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 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 "Новые горизонты" по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

### **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, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21603045475), действует от имени аудиторской организации на основании доверенности б/н от 10.01.2022



Л.Д. Покровская

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж"

ОГРН 1087453004682

454100, г. Челябинск, Комсомольский пр-т, д. 107А, оф. 504

Член саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциация "Содружество"

ОРНЗ 12006019012

07 апреля 2022 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2021
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты"</b>	по ОКПО <b>99232170</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7447026763</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2 <b>41.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 / 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		

Местонахождение (адрес)

**454084, Челябинская обл, Челябинск г, Каслинская ул, д. № 5, пом. 3 оф. 205**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

**Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7453195907**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1087453004682**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	50	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 555	12 555	152 665
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	130 042	135 076	-
	Финансовые вложения	1170	15	-	5 325
	Отложенные налоговые активы	1180	9 361	34 345	24 402
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>152 023</b>	<b>181 976</b>	<b>182 392</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 611 319	2 649 028	1 305 504
	в том числе:				
	затраты на строительство объектов, финансируемых с привлечением средств дольщиков и инвесторов		1 432 883	2 526 165	1 269 464
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 169	2 252	1 971
	Дебиторская задолженность	1230	904 698	1 573 111	318 324
	в том числе:				
	задолженность по договорам долевого участия и инвестирования		703 295	1 407 407	165 196
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	23 465	5 847	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	437 796	95 673	9 835

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 986 447	4 325 911	1 635 633
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 138 470	4 507 887	1 818 025

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	158 558	158 548	158 548
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	581 729	(146 855)	(157 190)
	Итого по разделу III	1300	740 286	11 692	1 357
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	720 569	762 065	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	204 114	-
	Итого по разделу IV	1400	720 569	966 179	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	12 641
	Кредиторская задолженность	1520	1 677 483	3 529 874	1 803 929
	в том числе: обязательства застройщика по заключенным ДДУ и договорам инвестирования		1 543 269	3 226 875	1 276 306
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	132	140	98
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 677 615	3 530 015	1 816 668
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 138 470	4 507 887	1 818 025

Руководитель

(подпись)

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты"</b>	ИНН	<b>99232170</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7447026763</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Общества с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 142 095	32 327
	Себестоимость продаж	2120	(158 065)	(38 880)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	984 030	(6 553)
	Коммерческие расходы	2210	(16 552)	(6 528)
	Управленческие расходы	2220	(55 469)	(27 747)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	912 009	(40 828)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 801	644
	Проценты к уплате	2330	(940)	(2 067)
	Прочие доходы	2340	27 944	67 947
	Прочие расходы	2350	(143 517)	(25 300)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	799 297	396
	Налог на прибыль	2410	(159 884)	(269)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(134 900)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(24 984)	(269)
	Прочее	2460	-	10 209
	Чистая прибыль (убыток)	2400	639 413	10 336

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	639 413	10 336
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды		
0710004		
31	12	2021
99232170		
7447026763		
41.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью / Частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	158 548	-	-	-	(157 190)	1 358
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 335	10 335
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	10 335	10 335
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. за 2021 г.	3200	158 548	-	-	-	(146 855)	11 693
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	728 584	728 594
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	639 413	639 413
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	10	-	-	-	89 171	89 181
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
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 2021 г.	3300	158 558	-	-	-	581 729	740 287

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	740 286	11 692	1 357

Руководитель

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты"</b>	ИНН	<b>99232170</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7447026763</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>41.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 291 708	891 612
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	49 063	43 349
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
финансирование ДДУ и ДИ	4114	1 191 541	791 884
прочие поступления	4119	51 104	56 379
Платежи - всего	4120	(2 085 775)	(1 538 199)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 745 359)	(1 520 809)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 503)	(3 133)
процентов по долговым обязательствам	4123	(940)	(2 207)
налога на прибыль организаций	4124	(107 477)	-
госпошлина и прочие налоговые платежи	4125	(7 101)	(8 870)
НДС	4126	(40 463)	(2 255)
прочие платежи	4129	(179 932)	(925)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(794 067)	(646 587)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	16 404	3 618
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	10 795	1 343
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 609	2 275
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	16 404	3 618

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 119 786	743 072
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 119 786	743 072
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(14 265)
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	-	(14 265)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 119 786	728 807
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	342 123	85 838
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	95 673	9 835
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	437 796	95 673
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка		накопленная амортизация и убытки от обесценения			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2021г.	-	-	50	-	-	-	-	50	-	-
в том числе:	5110	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	спилено затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021г.	-	-	-	-
	5170	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2021г.	-	-	-	-
	5171	за 2020г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2021г.	-	-	-	-
	5190	за 2020г.	-	-	-	-
	5181	за 2021г.	-	-	-	-
	5191	за 2020г.	-	-	-	-

Руководитель

Исмаилов Мубариз

Елчу-Оглы

(подпись)  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	12 555	-	-	-	-	-	-	-	-	12 555	-
	5210	за 2020г.	158 538	(5 873)	-	145 983	(5 034)	-	-	-	-	12 555	-
Земельные участки	5201	за 2021г.	12 555	-	-	-	-	-	-	-	-	12 555	-
	5211	за 2020г.	12 555	-	-	-	-	-	-	-	-	12 555	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	145 982	(10 907)	-	-	(5 034)	-	-	-	-	145 983	(15 941)
	5230	за 2020г.	-	-	145 983	-	-	-	-	-	-	145 983	(10 907)
Здания и сооружения	5221	за 2021г.	145 983	(10 907)	-	-	(5 034)	-	-	-	-	145 983	(15 941)
	5231	за 2020г.	-	-	145 983	-	-	-	-	-	-	145 983	(10 907)

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	515	-	-	515
	5250	за 2020г.	515	-	-	515
в том числе: Приобретение 3У	5241	за 2021г.	515	-	-	515
	5251	за 2020г.	515	-	-	515

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	
		за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	825 135	679 836	679 757
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021г.	-	-	15	-	-	-	-	15	-
	5311	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
займы	5302	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021г.	5 847	-	31 172	(13 554)	-	-	-	23 465	-
	5315	за 2020г.	-	-	5 847	-	-	-	-	5 847	-
в том числе:											
займы	5306	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021г.	5 847	-	31 187	(13 554)	-	-	-	23 480	-
	5310	за 2020г.	-	-	5 847	-	-	-	-	5 847	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы(подпись)  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года						Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость				
														выбыло	на конец периода		
Запасы - всего	5400	за 2021г.	2 649 028	-	2 649 028	5 598 332	(6 637)	-	X	1 610 804	-	1 610 804	-	-	-		
	5420	за 2020г.	1 305 504	-	1 305 504	2 490 295	1 146 770	-	X	2 649 028	-	2 649 028	-	-	-		
в том числе:	5401	за 2021г.	742	-	742	448 863	(449 310)	-	-	295	-	295	-	-	295		
	5421	за 2020г.	-	-	-	473 515	(472 773)	-	-	742	-	742	-	-	742		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2021г.	98 264	-	98 264	175 287	(95 925)	-	-	177 626	-	177 626	-	-	177 626		
	5423	за 2020г.	34 703	-	34 703	91 626	(28 065)	-	-	98 264	-	98 264	-	-	98 264		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5425	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021г.	2 550 022	-	2 550 022	4 974 183	(6 091 322)	-	-	1 432 883	-	1 432 883	-	-	1 432 883		
	5426	за 2020г.	1 270 801	-	1 270 801	1 925 154	645 933	-	-	2 550 022	-	2 550 022	-	-	2 550 022		
	5407	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5427	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -

Руководитель

(подпись)

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Отлы

(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	(115 733)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	1 584 392	(11 282)	6 160 175	-	(6 828 587)	-	-	-	-	-	-	-	-	950 478	(45 779)
	5530	за 2020г.	369 248	(50 924)	3 984 183	-	(2 718 115)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 584 392	(11 282)
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	5 566	-	19 686	-	(20 566)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 836	(8 150)
	5531	за 2020г.	22 739	(54)	37 623	-	(54 742)	-	-	-	-	-	-	-	-	5 566	-
Авансы выданные	5512	за 2021г.	155 666	(3 071)	985 090	-	(945 665)	-	-	-	-	-	-	-	-	204 436	(12 416)
	5532	за 2020г.	50 248	(31 301)	916 200	-	(779 481)	-	-	-	-	-	-	-	-	155 666	(3 071)
Прочая	5513	за 2021г.	15 753	(8 211)	29 911	-	(32 756)	-	-	-	-	-	-	-	-	29 911	(25 214)
	5533	за 2020г.	94 612	(19 569)	946 826	-	(1 006 116)	-	-	-	-	-	-	-	-	15 753	(8 211)
Задолженность по договорам долевого участия и инвестирования	5514	за 2021г.	1 407 407	-	5 125 487	-	(5 829 599)	-	-	-	-	-	-	X	X	703 295	-
	5534	за 2020г.	201 649	-	2 083 534	-	(877 778)	-	-	-	-	-	-	X	X	1 407 407	-
Итого	5500	за 2021г.	1 584 392	(11 282)	6 160 175	-	(6 828 587)	-	-	-	-	-	X	-	-	950 478	(45 779)
	5520	за 2020г.	369 248	(50 924)	3 984 183	-	(2 718 115)	-	-	-	-	-	X	-	-	1 584 392	(11 282)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	45 779	-	11 282	-	50 924	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	8 150	-	-	-	54	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	12 416	-	3 071	-	31 301	-
прочая	5543	25 214	-	8 211	-	19 569	-
	5544	-	-	-	-	-	-

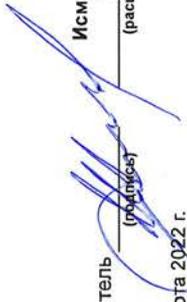
## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	966 179	720 569	-	-	(966 179)	-	-	-	720 569
	5571	за 2020г.	-	966 179	-	-	-	-	-	-	966 179
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	762 065	720 569	-	-	(762 065)	-	-	-	720 569
	5572	за 2020г.	-	762 065	-	-	-	-	-	-	762 065
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2021г.	204 114	-	-	(204 114)	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	204 114	-	-	-	-	-	-	204 114
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	3 529 874	5 132 135	(7 018 267)	-	-	-	-	-	1 677 483
	5580	за 2020г.	1 816 570	3 323 120	(1 609 815)	-	-	-	-	-	3 529 874
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	127 988	1 782 416	(1 829 396)	-	-	-	-	-	81 008
	5581	за 2020г.	136 652	1 402 206	(1 410 870)	-	-	-	-	-	127 988
авансы полученные	5562	за 2021г.	123 598	-	(123 598)	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	-	123 598	-	-	-	-	-	-	123 598
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	1 393	33 740	-	-	-	-	-	-	35 133
	5583	за 2020г.	2 692	10 715	(12 014)	-	-	-	-	-	1 393
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	12 641	-	(12 641)	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2021г.	50 021	-	(31 948)	-	-	-	-	-	18 073
	5586	за 2020г.	36 214	106 243	(92 436)	-	-	-	-	-	50 021
обязательства застройщика по заключенным договорам долевого участия и договорам инвестирования	5567	за 2021г.	3 226 875	3 349 719	(5 033 325)	-	-	-	X	X	1 543 269
	5587	за 2020г.	1 628 371	1 680 358	(81 854)	-	-	-	X	X	3 226 875
Итого	5550	за 2021г.	4 496 053	5 852 704	(7 018 267)	(966 179)	-	-	-	-	2 398 052
	5570	за 2020г.	1 816 570	4 289 299	(1 609 815)	-	-	-	X	X	4 496 053

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель



Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	185 510	38 897
Расходы на оплату труда	5620	3 344	3 229
Отчисления на социальные нужды	5630	806	872
Амортизация	5640	5 034	5 034
Прочие затраты	5650	35 392	25 123
Итого по элементам	5660	230 086	73 155
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	230 086	73 155

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

Руководитель

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы

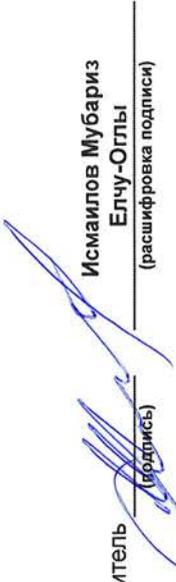
(подпись)  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	140	344	(352)	-	132
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	140	344	(352)	-	132

Руководитель



Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы  
(расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	3 558	3 558	-
в том числе:				
5801				
Выданные - всего	5810	1 845 729	70 000	70 000
в том числе:				
5811				

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Исмаилов Мубариз  
 Елчу-Оглы  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2022 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2021г.		за 2020г.	
		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 2021г.	5910	-	-	-	-
за 2020г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2021г.	5911	-	-	-	-
за 2020г.	5921	-	-	-	-

Исмаилов Мубариз  
Елчу-Оглы  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

30 марта 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "Новые горизонты"**

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 2021 ГОД**

**г. Челябинск**

## Введение

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности ООО "Специализированный застройщик "Новые горизонты" (далее "Общество").

Бухгалтерская отчетность Общества за 2021 г. подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации и правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе в соответствии с Законом РФ от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Положением по учетной политике, утверждённому Решением Управляющего индивидуального предпринимателя ООО "Специализированный застройщик "Новые горизонты" 31.12.2019.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, действующими в Российской Федерации.

В случаях, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, то существенные отступления раскрываются в бухгалтерской отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результат, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечивается подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

## **1. Основные сведения**

### **1.1 Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Новые горизонты" (ООО "Специализированный застройщик "Новые горизонты" - далее "Общество"), является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: РОССИЯ, 454084, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 5, помещение 3, офис 205.

Общество создано 09.02.2007, зарегистрировано в Инспекция Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1077447003413. Свидетельство серия 74 №004538588.

Среднесписочная численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2021 г. составила 8 человек (на 31.12.2020 – 9 человек).

### **1.2 Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является: 45.2 Строительство зданий и сооружений.

### **1.3 Филиалы и представительства**

Общество не имеет филиалов и представительств.

### **1.4 Информация об органах управления**

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества. Совет Директоров в Обществе не сформирован.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет управляющий – индивидуальный предприниматель Исмаилов Мубариз Елчу-Оглы:

- до 31.03.2021 - на основании договора № НГ/126 от 24.12.2019 на осуществление функций единоличного исполнительного органа Общества;
- с 01.04.2021 - на основании договора №НГ/139 от 19.03.2021 на осуществление функций единоличного исполнительного органа Общества.

Участником Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Новые горизонты" является Общество с ограниченной ответственностью "Центр управления проектами" (ОГРН 1057421527932, ИНН 7447081450).

Участниками Общества с ограниченной ответственностью "Центр управления проектами" являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого комбинированного инвестиционного фонда "Тополиная аллея", 100% долей, информация о которых находится в закрытом доступе.

Поскольку конечного бенефициарного владельца Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты», определить не представляется возможным, в этом качестве признается ООО «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Тополиная аллея» в лице:

- Генерального директора Хидиятуллиной Светланы Хамитовны.

Представление сведений о бенефициарных владельцах не является нарушением законодательства Российской Федерации о персональных данных (п. 5 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма").

### **1.5 Структура уставного капитала**

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. составляет 158 558 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 158 548 тыс. руб.)

### **1.6 Информация об аудитор**

Аудиторская организация: ООО "Авантаж", ОГРН 1087453004682, член саморегулируемой организации аудиторов "Содружество" (Ассоциация), ОРНЗ 12006019012.

### **1.7 Сведения об организации ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Обществе.**

Обществом заключен договор № БИК/41 от 15.07.2013 с Обществом с ограниченной ответственностью "Бизнес инновации консалтинг" на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

### **1.8 Сведения о дочерних и зависимых обществах.**

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

## **2. Основа представления информации в отчетности**

### **Допущение непрерывности деятельности**

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие сведений, относящихся к непрерывности деятельности, за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеривается ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточное основание полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности отсутствуют.

### **Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета**

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 5 и более процентов.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2021 году не возникло.

## **3. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **3.1 Формы отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах;
- приложений к ним:
- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

Общество использовало формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

### 3.2 Нематериальные активы

В соответствии с пунктами 6, 7 ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплат в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченной или начисленной Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов", амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в ответном периоде.

Срок полезного использования определяется исходя из договора или исходя из ожидаемого полезного срока использования, но не более 10 лет.

### 3.3 Основные средства

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в Положении по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденном приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, а именно:

- а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

В составе основных средств учитываются объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые вне зависимости от документального подтверждения факта подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и получения таких прав. Учет объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и фактически используемых до момента подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество, ведется Обществом обособлено на специальном аналитическом счете бухгалтерского учета.

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Расходы (проценты) по заемным и кредитным средствам, привлекаемым для приобретения или создания инвестиционного актива, включаются в состав стоимости инвестиционного актива. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки). По остальным основным средствам такие расходы (проценты), не включаются в состав расходов, формирующих первоначальную стоимость таких основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, установленная исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Стоимость основных средств, полученных безвозмездно, в том числе по договору дарения, учитывается в качестве доходов будущих периодов по рыночной стоимости с последующим отнесением ее на финансовые результаты.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету самостоятельно, исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также нормативно-правовых ограничений.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценке объектов основных средств (пункт 14 ПБУ 6/01).

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в составе прочих доходов и расходов отчета о прибылях и убытках Общества.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости за вычетом начисленной амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

### **3.4 Учет затрат на строительство и объектов для продажи**

Общество отражает операции, связанные со строительством объектов, в том числе по договорам долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) и договорам инвестирования, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

На счете 08.03 "Строительство объектов основных средств" отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На счете 08.10 "Завершенные объекты строительства" отражается стоимость объектов, по которым получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Если объект подлежит передачи дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов". Если объект предназначен для перепродажи, то он списывается со счета 08.10 "Завершенные объекты строительства" на счет 41.05 "Квартиры" (41.06 "Нежилые помещения").

На счете 08.11 «Завершенные объекты строительства, после завершения ДДУ» учитываются затраты, понесенные после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. К таким затратам относятся: сезонные работы (благоустройство территорий, устройство придомовых дорог); некоторые виды отделки и т.п. Такие затраты в конце каждого месяца распределяются пропорционально площади:

- по объектам, переданным дольщикам (инвесторам) - списываются на счет 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов";
- по объектам, учтенным в составе товаров – увеличивается себестоимость путем дописания затрат на счет 41.05 "Квартиры" (41.06 "Нежилые помещения"),
- по проданным объектам - списываются на счет 90.02 "Себестоимость продаж" (если объекты были проданы в предыдущем году - 91.02 "Прочие расходы").

Затраты по объектам, предназначенным для передачи по ДДУ, договорам инвестирования, для продажи, отражаются в бухгалтерском балансе по строке "Запасы".

### **3.5 Учет расчетов по ДДУ и договорам инвестирования**

Учет по договорам долевого строительства осуществляется на счете 86.03 "Поступление дольщиков".

Учет по договорам инвестирования осуществляется на счете 86.04 "Поступление дольщиков инвестирование".

В целях соблюдения требований по развернутому учету средств дольщиков и целевому их использованию учет на счетах 86.03 «Поступление дольщиков», 86.04 «Поступление дольщиков инвестирование» ведется в разрезе контрагентов (дольщиков, инвесторов), договоров, объектов строительства.

В момент передачи дольщику объекта его стоимость по ДДУ и договорам инвестирования списывается по дебету счета 86.03 "Поступление дольщиков" (86.04 "Поступление дольщиков инвестирование") в кредит счета 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов".

### **3.6 Материально-производственные запасы**

Учёт запасов ведётся в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость материалов и товаров включаются фактические затраты на приобретение (создание) данных запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске материалов в производство, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

В силу осуществляемых Обществом видов деятельности незавершенное производство и готовая продукция отсутствуют.

Списание общехозяйственных расходов со счета 26 производится по методу "Директ-костинга" в конце отчетного периода на счет 90.08 "Управленческие расходы".

Затраты по объектам, предназначенным для передачи по ДДУ, договорам инвестирования, для продажи, отражаются в бухгалтерском балансе по строке "Запасы".

### **3.7 Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется с подразделением на долгосрочные (срок более 12 месяцев) и краткосрочные (срок менее 12 месяцев). Долгосрочные финансовые вложения отражаются по строке 1170 "Финансовые вложения" бухгалтерского баланса, если до срока их погашения осталось более года после отчетной даты.

Беспроцентные векселя и беспроцентные займы выданные отражаются в Бухгалтерском балансе в составе дебиторской задолженности.

В бухгалтерской отчетности сумма процентов по предоставленным займам отражается в составе дебиторской задолженности.

Финансовые вложения оцениваются в сумме фактически произведенных расходов на их приобретение.

Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

Вклады в уставные капиталы сторонних организаций, произведенные имуществом (кроме денежных средств), оцениваются по балансовой стоимости переданного имущества.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость финансовых вложений, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Под финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и наблюдается устойчивое существенное снижение стоимости, создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью. Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов.

### **3.8 Расходы будущих периодов**

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

Обществом выделяются следующие расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов: программные продукты, лицензии, сертификация, страхование, оплата отпускных и другие.

Также по счету 97 "Расходы будущих периодов" учитываются расходы на страхование ответственности застройщика. В момент завершения строительства данные расходы включаются в стоимость объекта и участвуют в расчете экономии по объектам, передаваемым дольщикам или включаются в стоимость активов, которые в дальнейшем Общество учитывает у себя на балансе.

Расходы будущих периодов, подлежащих списанию в течение срока, превышающего 12 месяцев с отчетной даты, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных активов по статье "Прочие внеоборотные активы".

### **3.9 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесение сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбуждали процедуру банкротства.

В бухгалтерском балансе задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества. В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

### **3.10 Порядок учета кредитов и займов**

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Задолженность по полученному займу и/или кредиту отражается Обществом в сумме фактически поступивших денежных средств.

Расходы, связанные с выполнением обязательства по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов и иных внеоборотных активов.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом начисленных, но не выплаченных на конец отчетного периода процентов согласно условиям договоров. Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

### **3.11 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н"

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависят от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

Учетной политикой Общества предусмотрено создание резерва предстоящих расходов на оплату отпусков. Резерв на оплату отпусков начисляется по накапливаемым отпускам ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного основного оплачиваемого отпуска признается 28 календарных дней. За каждый полный отработанный месяц любой сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Ежемесячно организация начисляет резерв исходя из среднего заработка работника, умноженного на 2,33, плюс начисленные на эту сумму страховые взносы во внебюджетные фонды.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

### 3.12 Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет доходов организаций" ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

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

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

В составе выручки в отчете о финансовых результатах отражаются также доходы от экономии застройщика, рассчитываемые по каждому объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости.

Свернутое отражение в отчете о финансовых результатах прочих доходов и расходов не допускается.

### 3.13 Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов организаций" ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы собираются на отдельном аналитическом счете 26 "Общехозяйственные расходы" и отражаются в составе строки 2220 "Управленческие расходы" отчета о финансовых результатах Общества.

Коммерческие расходы, собираемые на счете 44 "Расходы на продажу", отражаются по строке 2210 "Коммерческие расходы" отчета о финансовых результатах.

### **3.14 Отложенные налоги**

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль" ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Разницы между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшиеся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоят из постоянных и временных разниц. Суммы текущего налога на прибыль и об изменении отложенного налога подлежат отражению в отчете о финансовых результатах.

### **3.15 Арендованные основные средства**

Оценка арендованных основных средств, подлежащих учету на забалансовых счетах, производится по данным передающей стороны. Если отсутствуют данные о стоимости от передающей стороны, то оценка производится по наиболее из достоверной величине, в т.ч. но не исключительно:

- по земельным участкам – исходя из кадастровой стоимости на дату получения участка в аренду. В дальнейшем при изменении кадастровой стоимости более чем на 30 % оценка, по которой отражен объект, подлежит корректировке, но не чаще, чем 1 раз в год. Проверка проводится на 01 января каждого года;
- по иным объектам – по стоимости, которая равна сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды.

### **3.16 Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

### **3.17 Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев, и отражает по статье "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

### **3.18 Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49.

Инвентаризация запасов, денежных средств, расчетов с контрагентами проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

### **3.19 Изменения в учетной политике**

С 2021 года введен в действие ФСБУ 5/2019 "Запасы". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 были незначительными.

С 2022 года Общество начнет применять Федеральные стандарты бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данных ФСБУ оцениваются Обществом как незначительные.

## **4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса**

### **4.1 Нематериальные активы**

Информация о структуре нематериальных активов приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 1.1.

### **4.2 Результаты исследований и разработок (НИОКР)**

Объект учета отсутствует.

### **4.3 Основные средства**

Информация о структуре основных средств приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблицы 2.1, 2.2, 2.4.

### **4.4 Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения**

Информация о движении видов финансовых вложений приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 3.1.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 не создавался в связи с отсутствием условий для его создания.

### **4.5 Прочие внеоборотные активы**

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

### **4.6 Запасы**

Структура активов Общества, отраженных в составе запасов, приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 4.1. В составе запасов отражены в том числе затраты на строительство объектов, финансируемые с привлечением средств дольщиков и инвесторов, по состоянию на 31.12.2021 - на сумму 1 432 883 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 2 526 165 тыс. руб.).

Резерв под обесценение запасов не создавался в связи с отсутствием обесценения запасов. Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

### **4.7 Дебиторская задолженность**

По строке 1230 баланса отражена дебиторская задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам: по состоянию на 31.12.2021 на сумму 904 698 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 1 573 111 тыс. руб.), в том числе задолженность по ДДУ и договорам инвестирования - 703 295 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 1 407 407 тыс. руб.).

Дополнительная информация о дебиторской задолженности раскрывается в Таблицах 5.1, 5.2 пояснений.

По состоянию на 31.12.2021 резерв по сомнительной дебиторской задолженности составил 46 673 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 11 282 тыс. руб.).

#### 4.8 Денежные средства

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств, остатки денежных средств представлены в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

Структура остатков денежных средств представлена ниже:

Наименование	(тыс. руб.)	
	На 31.12.2020	На 31.12.2021
Расчетные счета	11 231	35 403
Депозитные счета	84 442	402 393
<b>Итого:</b>	<b>95 673</b>	<b>437 796</b>

#### 4.9 Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет 158 558 руб., полностью оплачен.

#### 4.10 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Изменение нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) отражено в Отчете об изменениях капитала (Форма № 3). Дивиденды в 2020-2021 гг. не начислялись и не выплачивались.

#### 4.11 Кредиты и займы

Общая сумма займов и кредитов по состоянию на 31.12.2021 составила 720 569 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 762 065 тыс. руб.). Информация о наличии и движении задолженности по кредитам и займам отражена в Таблице 5.3 пояснений.

#### 4.12 Кредиторская задолженность

По строке 1520 баланса отражена кредиторская задолженность Общества: по состоянию на 31.12.2021 на сумму 1 677 483 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 3 529 874 тыс. руб.), в том числе обязательства застройщика по ДДУ и договорам инвестирования - 1 543 269 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 3 226 875 тыс. руб.).

Информация о структуре и движении долго-и и краткосрочной кредиторской задолженности отражена в Таблице 5.3 пояснений.

#### 4.13 Оценочные обязательства

Организация создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2021 года будет использован в 2022 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 года.

По состоянию на 31.12.2021 резерв по неиспользованным отпускам сотрудников составил 132 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 140 тыс. руб.).

#### 4.14 Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2020 у Общества имелись обязательства по выплате ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ" и ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости "Тополиная Аллея" неустоек на общую сумму 204 114 тыс. руб. В течение 2021 года указанные обязательства погашены Обществом в полном объеме.

## 5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 5.1 Доходы по обычным видам деятельности

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Доходы от оказания услуг заказчика-застройщика	950 344	-
Реализация нежилых помещений	173 067	1 141
Реализация квартир	15 490	30 400
Реализация работ, услуг	3 194	786
<b>Итого выручка от продаж:</b>	<b>1 142 095</b>	<b>32 327</b>

### 5.2 Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость проданных работ и услуг по видам деятельности Общества представляет собой следующее:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Услуги заказчика-застройщика	50 091	7 350
Реализация нежилых помещений	97 501	1 046
Реализация квартир	9 359	30 132
Реализация работ, услуг	1 114	352
<b>Итого себестоимость продаж:</b>	<b>158 065</b>	<b>38 880</b>

Управленческие расходы составляют:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Управленческие расходы	55 469	27 747

Коммерческие расходы составляют:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2021 год	За 2020 год
Коммерческие расходы	16 552	6 528

Состав затрат по статьям приведен в Таблице 6 пояснений.

### 5.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2020-2021 гг. представляют собой следующее:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Доходы		Расходы	
	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	16 050	42 427	50 616	2 803
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	2 315	2 078	77 117	163
Судебные расходы, в т.ч. госпошлина	206	49	86	13
Налоги и сборы	-	-	384	164
РКО	-	-	5 666	5 252
Прочее	9 373	23 393	9 648	16 905
<b>Итого</b>	<b>27 944</b>	<b>67 947</b>	<b>143 517</b>	<b>25 300</b>

### 5.4 Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 лист 02). За 2021 год текущий налог на прибыль составил 134 900 тыс. руб. (за 2020 год – 0 тыс. руб.).

Налоговая база по налогу на прибыль отличается от бухгалтерской прибыли до налогообложения по следующим причинам:

- отдельные расходы, отраженные в бухгалтерском учете, не уменьшают налоговую базу, являются постоянными разницами и приводят к возникновению постоянного налогового расхода;
- в бухгалтерском учете создается резерв по сомнительным долгам, не учитываемый при расчете налога на прибыль – приводит к изменению отложенного налогового актива;
- налоговая база по налогу на прибыль за 2021 год уменьшена на сумму налогового убытка прошлых лет – соответствующий отложенный налоговый актив погашен.

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

Показатель	(тыс. руб.)	
	2021 год	2020 год
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)	799 297	396
Ставка по налогу на прибыль с учетом льготы, %	20	20
Текущий налог (стр.2411)	(134 900)	-
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	(24 984)	(269)

## 6. Прочие пояснения

### 6.1 Информация по прекращаемой деятельности

В 2021 году прекращаемой деятельности не было. В 2022 году Общество не планирует прекращать деятельность.

### 6.2 Связанные стороны

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на рыночных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и в денежной форме.

Перечень связанных сторон приведен в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированными.	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Центр управления проектами»	Адрес (место нахождения): 456518, Челябинская область, Сосновский район, п. Западный, ул. Женевский бульвар (мкр. Женева), д. 10, пом. 2	1. Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов уставного капитала. 2. Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты».	100%
2.	Управляющий - ИП Исмаилов Мубариз Елчуоглы	Согласие на обработку персональных данных не предоставлено	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества. 2. Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты».	-

3.	Общество с ограниченной ответственностью "Урал-Цемент"	454084 г. Челябинск, ул. Каслинская, 5, н/п 3, офис 207	Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	-
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Маркетинговые технологии»	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, помещение 3, офис 207	Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	-
5.	ООО Специализированный застройщик "Западный луч"	454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, помещение 1, кабинет 107	Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	-
6.	Развитие" ООО	454084 г. Челябинск, ул. Каслинская, дом 5, корпус 3, офис 12	Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	-
7	ООО Специализированный застройщик "ЭкоСити"	456518, Челябинская обл., Сосновский р-н, п. Западный, микрорайон Вишневая горка, ул. Изумрудная, д. 5, помещение 2.	Принадлежит к группе лиц Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	-

Выплаты управленческому персоналу в 2021 году производились и составили 30 713 тыс. руб. (в 2020 году – 8 154 тыс. руб.) - за осуществление функций единоличного исполнительного органа Индивидуальному предпринимателю Исмаилову М.Е. по договорам от 24.12.2019 № НГ/126, от 19.03.2021 № НГ/139. По состоянию на 31.12.2021 задолженность Общества перед управляющим Индивидуальным предпринимателем Исмаиловым М.Е. составила 500 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 250 тыс. руб.).

Выплаты конечным бенефициарным владельцам в проверяемом периоде осуществлялись:

- 84 250 тыс.руб. – возврат денежных средств по соглашению о расторжении и/или выплата неустоек по договорам, заключенным с ПИФагор УК ООО Д.У. ЗПИФ комбинированный "Тополиная Аллея".

### 6.3 Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. 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 Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

### 6.4 Информация об исправлении ошибок

Неправильное отражение (неотражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности Общества, которое может быть признано существенными ошибками в соответствии с ПБУ 22/2010, в 2020-2021 гг. нет.

### 6.5 Информация о затратах на освоение природных ресурсов

Отсутствует.

## **6.6 Информация о полученных и выданных обеспечениях**

Информация об обеспечениях обязательств отражена в Таблице 8 пояснений.

## **6.7 Реорганизация организаций**

18.06.2021 в Единый государственный реестр юридических лиц:

- внесена запись о прекращении деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Грандстрой" путем реорганизации в форме присоединения к Обществу;
- внесена запись о завершении реорганизации Общества в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью "Грандстрой".

В бухгалтерском учете Общества на дату завершения реорганизации отражены активы, обязательства и капитал присоединяемого Общества с ограниченной ответственностью "Грандстрой".

## **6.8 Государственная помощь**

Не предоставлялась.

## **6.9 Влияние Covid-19**

2021 год ознаменовался глобальным восстановлением деловой активности на фоне нормализации ситуации с пандемией и государственных стимулирующих мер по всему миру. Руководство Общества продолжает внимательно следить за развитием пандемии, принимая активные меры для минимизации соответствующих рисков для сотрудников и бизнеса в целом, эффективность которых показала практика двух лет работы в условиях пандемии.

В 2021 г. Общество не испытывало существенного негативного эффекта от воздействия COVID-19. Тем не менее, неопределенность в отношении будущего развития пандемии сохраняется. Потенциальное влияние этой неопределенности не может быть оценено с достаточной степенью надежности.

## **6.10 События после отчетной даты**

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что эти события могут повлиять на деятельность российских компаний в различных отраслях экономики. Общество расценивает данные явления в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Иных фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны событиями после отчетной даты, нет.

Управляющий Индивидуальный предприниматель



Исмаилов М.Е.

30.03.2022