

исх. № 37

от 26 апреля 2023 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СКАНДИА. НОВОСИБИРСК»
(ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СКАНДИА. НОВОСИБИРСК»)

Период отчетности:

с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СКАНДИА. НОВОСИБИРСК»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАНДИА. НОВОСИБИРСК», ОГРН 1195476036557 (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, 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 «СКАНДИА. НОВОСИБИРСК» 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), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», 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 данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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 аудируемого лица отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАНДИА. НОВОСИБИРСК», 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 руководством и 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.

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»



Войтенко Наталья Борисовна
ОРНЗ 22006057612

Руководитель аудита

Казаченко Ольга Михайловна
ОРНЗ 22006188382

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)
ОГРН 1107232000160
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808
ОРНЗ 12006280732

26 апреля 2023 года

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Бухгалтерский баланс
на **31 декабря 20 22 г.**

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Форма по ОКУД		39487308		
ООО Специализированный застройщик "Скандиа Новосибирск"		5402052417		
Идентификационный номер налогоплательщика		41.20		
Вид экономической деятельности		1 23 00		
Строительство жилых и нежилых зданий		16		
Организационно-правовая форма/форма собственности		384		
общество с ограниченной ответственностью/частная				
Единица измерения: тыс. руб.				
Местонахождение (адрес) 630082, г.Новосибирск, ул. Тимирязева, д.97 оф.5				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7202203126
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1107232000160

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	810	148 474	148 081
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Незавершенное строительство	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	810	148 474	148 081
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	883 422	169 780	26 440
	<i>в том числе расходы на строительство</i>		<i>728 347</i>	<i>161 970</i>	<i>26 298</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 449	10 549	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	162 695	14 633	5 686
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 648	90	19
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 111 214	195 052	32 145
	БАЛАНС	1600	1 112 024	343 526	180 226

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 20 22 г. ³	На 31 декабря 20 21 г. ⁴	На 31 декабря 20 20 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30	30	30
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-) ⁷	(-) ⁷
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	30	30	30
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	-	323 330	178 708
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	1 956	-
	Итого по разделу IV	1400	0	325 286	178 708
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	101 970	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	75 783	18 210	1 488
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	934 241	-	-
	<i>в том числе обязательства по передаче объектов участия в долевом строительстве</i>		934 241	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 111 994	18 210	1 488
	БАЛАНС	1700	1 112 024	343 526	180 226

Директор

(подпись)

Говоров А.В.

(расшифровка подписи)

" 28 "

марта

20 23 г.



(в ред. Приказов Минфина России
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,
от 19.04.2019 № 61н)**Отчет о финансовых результатах**
за январь-декабрь 20 22 г.

		Коды	
		0710002	
		31	12 2022
		39487308	
		5402052417	
		41.20	
		1 23 00	16
		384	

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____

Организация ООО Специализированный застройщик "Скандиа Новосибирск" по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности частная по ОКОПФ/ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	январь-декабрь	
			За <u>20 22</u> г. ³	За <u>20 21</u> г. ⁴
	Выручка ⁵	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		
	Проценты к уплате	2330	()	()
	Прочие доходы	2340		
	Прочие расходы	2350	()	()
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		
	Налог на прибыль ⁷	2410		
	в т.ч.			
	текущий налог на прибыль	2411	()	()
	отложенный налог на прибыль	2412		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400		

Форма 0710002 с. 2

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	январь- За декабрь 20 22 г. ³	январь- За декабрь 20 21 г. ⁴
	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 операции, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁷	2530		
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500		
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Директор

(подпись)

Говоров А.В.

(расшифровка подписи)

" 28 " марта 20 23 г.



**Отчет об изменениях капитала
 за 20 22 г.**

Организация ООО "СЗ "Скандиа Новосибирск" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма/форма собственности _____
Общество с ограниченной ответственностью/частная по ОКОПФ/ОКФС
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
39487308		
5402052417		
41.20		
12300		16
384		

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 20 20 г. ¹	3100	30	()	-	-	0	30
За 20 21 г.²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	0	0
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	0	0
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x	x	0
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		x
создание юридического лица	3216						

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	()	()
пересценка 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 20 <u>21</u> г. ²	3200	30	(-)	-	-	0	30
<u>За 20 22 г.³</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
пересценка 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
создание юридического лица	3316		-	-	-	-	
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	()	()
пересценка 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 20 <u>22</u> г. ³	3300	30	(-)	-	-	30	30

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г. ¹	Изменения капитала за 20 21 г. ²		На 31 декабря 20 21 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

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

Организация ООО "СЗ" Скандиа Новосибирск" Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 _____
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС _____
Общество с ограниченной ответственностью/частная _____ по ОКЕИ _____
Единица измерения: тыс. руб. _____

Коды		
0710005		
31	12	2022
39487308		
5402052417		
41.20		
1 23 00	16	
384		

Наименование показателя	Код	Январь-	Январь-
		За	За
		Декабрь	Декабрь
		20 <u>22</u> г. ¹	20 <u>21</u> г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	108 926	-
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	108 926	-
Платежи - всего	4120	(529 287)	(144 551)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(515 938)	(137 589)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 071)	(3 779)
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(1)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(1 278)	(3 182)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(420 361)	(144 551)

Наименование показателя	Код	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>22</u> г. ¹	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>21</u> г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(-)
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	0	0
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	511 919	160 622
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	511 919	160 622
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	-	-

Наименование показателя	Код	Январь-	Январь-
		За Декабрь	За Декабрь
		20 22 г. ¹	20 21 г. ²
Платежи - всего	4320	(70 000)	(16 000)
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	(70 000)	(16 000)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	441 919	144 622
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	21 558	71
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	90	19
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	21 648	90
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор



А.В. Говоров

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 28 " марта 20 23 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Приложение № 3
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 19.04.2019 № 61н)

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

ООО "СЗ" Скандиа Новосибирск"

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	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	пересценка		первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 20 22 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
	5110	за 20 21 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
в том числе: (вид нематериальных активов)		за 20 22 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		за 20 21 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
(вид нематериальных активов)		за 20 22 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		за 20 21 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. ⁴	На <u>31 декабря</u> 20 <u>21</u> г. ²	На <u>31 декабря</u> 20 <u>20</u> г. ⁵
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
(вид нематериальных активов)				
(вид нематериальных активов)				
и т.д.				

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
	5170	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
и т.д.			-	-	-	(-)	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
	5190	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
и т.д.			-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
	5250	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	(-)	(-)	-
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	(-)	(-)	-
		за 2021 г.	-	-	(-)	(-)	-

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

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. ¹	За 20 <u>21</u> г. ²
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе: <i>(объект основных средств)</i>		-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе: <i>(объект основных средств)</i>		(-)	(-)

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> <u>20 22</u> г. ⁴	На 31 декабря <u>20 21</u> г. ²	На 31 декабря <u>20 20</u> г. ⁵
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	148 000	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода	
			перво-начальная стоимость	накопленная корректировка ⁷		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка ⁷
						перво-начальная стоимость	накопленная корректировка ⁷				
Долгосрочные - всего	5301	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
	5311	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
в том числе: <i>займы процентные</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
	5315	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
в том числе: <i>займы процентные</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итог	5300	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
	5310	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г.	На 31 декабря 20 <u>21</u> г.	На 31 декабря 20 <u>20</u> г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	5325	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 20 <u>22</u> г. ¹	169 780	(-)	721 452	(7 810)	-	-	х	883 422	(-)
	5420	за 20 <u>21</u> г. ²	26 440	(-)	135 672	(3)	-	-	х	169 780	(-)
в том числе: расходы в незавершенном строительстве		за 20 <u>22</u> г. ¹	161 970	(-)	566 377	()	-	-	-	728 347	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	26 298	(-)	135 672	()	-	-	-	161 970	(-)
земельный участок		за 20 <u>22</u> г. ¹	0		148 000					148 000	
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие		за 20 <u>22</u> г. ¹	7 810	(-)	7 075	(7 810)	-	-	-	7 075	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	142	(-)	7 668	(3)	-	-	-	7 810	(-)

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. ⁴	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. ²	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ⁵
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	-	-	-
в том числе: (группа, вид)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	0	0	0
в том числе: <i>ипотека в пользу ПАО "Банк Открытие"</i>		0	0	0
и т.д.		-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолжен- ность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) ^в	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ^а	погашение	списание на финансовый результат ^б	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 22 г. ¹	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
	5521	за 20 21 г. ²	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
в том числе:		за 20 22 г. ¹	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
		за 20 21 г. ²	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 22 г. ¹	14 633	(-)	162 695	-	(14 633)	(-)	-	-	162 695	(-)
	5530	за 20 21 г. ²	5 686	(-)	35 358	-	(26 411)	(-)	-	-	14 633	(-)
в том числе: авансы выданные		за 20 22 г. ¹	13 568	(-)	22 082	-	(13 568)	(-)	-	-	22 082	(-)
		за 20 21 г. ²	1 229	(-)	35 358	-	(23 019)	(-)	-	-	13 568	(-)
задолженность участников долевого строительства		за 20 22 г. ¹	0	(-)	139 724	-	()	(-)	-	-	139 724	(-)
		за 20 21 г. ²	0	(-)	0	-	(0)	(-)	-	-	0	(-)
прочие		за 20 22 г. ¹	1 065	(-)	889	-	(1 065)	(-)	-	-	889	(-)
		за 20 21 г. ²	4 457	(-)	0	-	(3 392)	(-)	-	-	1 065	(-)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. ⁴		На 31 декабря 20 <u>21</u> г. ²		На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ⁵	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-
и т.д.		-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) ⁹	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁸	погашение	списание на финансовый результат ⁸		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 <u>22</u> г. ¹	325 286	545 149	-	(870 435)	(-)	(-)	0
	5571	за 20 <u>21</u> г. ²	178 708	162 579	-	(16 000)	(-)	(-)	325 286
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	152 479	511 329	-	(663 808)	(-)	(-)	0
кредиты банковские		за 20 <u>21</u> г. ²	0	152 479	-	(0)	(-)	(-)	152 479
займы		за 20 <u>22</u> г. ¹	170 850	13 320	-	(184 170)	(-)	(-)	0
		за 20 <u>21</u> г. ²	178 708	8 143	-	(16 000)	(-)	(-)	170 850
проценты начисленные		за 20 <u>22</u> г. ¹	1 957	20 500	-	(22 457)	(-)	(-)	0
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	1 957	-	(0)	(-)	(-)	1 957
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 <u>22</u> г. ¹	18 210	177 753	-	(18 210)	(-)	-	177 753
	5580	за 20 <u>21</u> г. ²	1 488	141 413	-	(124 691)	(-)	-	18 210
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	17 195	74 018	-	(17 195)	(-)	-	74 018
Поставщики и подрядчики		за 20 <u>21</u> г. ²	1 172	140 714	-	(124 691)	(-)	-	17 195
займы		за 20 <u>22</u> г. ¹	0	101 970					101 970
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	0		0			0
Прочие		за 20 <u>22</u> г. ²	1 015	1 765	0	(1 015)	(0)	0	1 765
		за 20 <u>21</u> г. ²	316	699	-	(0)	(-)	-	1 015

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> <u>20 22</u> г. ⁴	На 31 декабря <u>20 21</u> г. ²	На 31 декабря <u>20 20</u> г. ⁵
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
(вид)		-	-	-
(вид)		-	-	-
и т.д.		-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За <u>20 22</u> г. ¹	За <u>20 21</u> г. ²
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 [-], уменьшение [+]):			
незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-])	5670	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [+])	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	(-)	(-)	-
в том числе: <i>(вид оценочного обязательства)</i>		-	-	(-)	(-)	-
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-	-	(-)	(-)	-
и т.д.		-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. ⁴	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. ²	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ⁵
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе: <i>денежные средства на счетах эскроу</i>		-	194 755	-
и т.д.		-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе: <i>зalog доли в УК</i>		-	30	-
<i>ипотека земельных участков</i>		-	148 000	-
		-	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «Скандиа Новосибирск» за 2022 год
(в текстовой форме)**

I. Общие сведения (информация об Обществе)

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» Скандиа. Новосибирск» (сокращенно ООО «СЗ «Скандиа. Новосибирск»)

Юридический адрес: 630082, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д.97

Фактический адрес: 630082, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д.97

Дата государственной регистрации: 14.05.2019 г.

ОГРН 1195476036557

ИНН /КПП 5402052417/540201001

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 2 – 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Основными видами деятельности Общества являются:

Деятельность заказчика – застройщика на строительстве объектов жилищного строительства.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации директор Говоров Александр Владимирович

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 9 человек.

Среднегодовая численность работников за 2022 год составила 9 человек, за предшествующий (2021) – 8 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Общество создано с целью осуществления деятельности в области реализации инвестиционных проектов по строительству жилой и нежилой недвижимости.

Основным органом управления в Обществе является общее собрание участников. Компетенции органов управления Общества регулируются Уставом Общества.

**II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации
в бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

1. Основа составления бухгалтерской отчетности Общества

Бухгалтерская (финансовая) 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 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты,

то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

3. Нематериальные активы

Операции с нематериальными активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

4. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания и сооружения	От 15 до 50 лет
Машины и оборудование	От 1 до 20 лет

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Основные средства, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отражаются в таблице 2.4. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

5. Вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активами.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в статье «Нематериальные активы», «Нематериальные поисковые активы» и по статье «Незавершенные капитальные вложения» к статье «Основные средства».

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

6. Учет аренды

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;

- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строительного объекта по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

У Общества отсутствуют договоры аренды, по которым общество является Арендодателем

7. Запасы

Общество учет запасов осуществляет на основании ФСБУ 5/2019 .

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

В соответствии с учетной политикой Общества расходы на строительство объектов жилищного строительства, собственные земельные участки, приобретенные с целью возведения на них объектов жилищного строительства, учитываются в составе запасов в связи с тем, что возводимые объекты предназначены для дальнейшей реализации либо для передачи инвесторам .

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости

Способ оценки МПЗ в отчетном периоде не менялся.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, установленном для отражения процентов по кредитам и займам.

8. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. Подлежат включению в состав Запасов для отражения в бухгалтерской отчетности.

9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская, кредиторская задолженности, по которым истек срок исковой давности, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя Общества. Списание задолженности отражается в составе прочих доходов и расходов Общества.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом резерва по сомнительным долгам. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).

10. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

При составлении бухгалтерской отчетности организация к эквивалентам денежных средств относит краткосрочные финансовые вложения в виде банковских депозитов (менее трех месяцев); аккредитивов, вложения с высокой степенью ликвидности, которые можно легко обратить в заранее известную сумму денежных средств; банковские овердрафты, которые возмещаются по требованию и являются инструментом управления денежными средствами Общества.

В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и выплат по текущим операциям учитываются следующие платежи:

- проценты банка на остаток денежных средств, размещенных на депозитном счете;
- выдача и возврат подотчетных сумм
- налоги, кроме налога на прибыль, НДС/Л и страховых взносов

12. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. Резервный капитал согласно Уставу не формируется.

13. Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав расходов, формирующих себестоимость объектов жилищного строительства равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

14. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество признает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий, признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

15. Признание доходов

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на квартиры.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

Экономия застройщика, определяемая как разница между установленной стоимостью по ДДУ объектов долевого строительства и фактической стоимостью строительства объектов, включая расходы на содержание службы заказчика-застройщика.

Доходы от реализации объектов недвижимости, оформленных в собственность после ввода законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.

Доходы (выручка) в бухгалтерском учете отражаются по методу начисления.

Учет доходов от основной деятельности организован на счете 90.01 по номенклатурным группам

Доход определяется на дату передачи готового объекта участнику долевого строительства по акту приема – передачи. Организован поквартирный учет финансового результата.

16. Учет налога на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Выручка в налоговом учете определяется по отгрузке, то есть вне зависимости от фактического поступления денежных средств в оплату.

Информация о постоянных и временных разницеях формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. Величина текущего налога на прибыль определяется с использованием данных, сформированных на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

17. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные со строительством объекта жилых и нежилых помещений, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Общество учет расходов по обычным видам деятельности ведет на следующих счетах бухгалтерского учета:

- счет 26 «Общехозяйственные расходы»

- счет 44 «Расходы на продажу»

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется стоимость объекта строительства.

18. Изменения учетной политики

Обществом внесены изменения в учетную политику в связи с применением ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020. Общество применяет перспективный способ перехода на ФСБУ.

Корректировки при переходе на ФСБУ 6/2020 и 25/2018 не отражались, данные бухгалтерской отчетности за 2022 год сопоставимы с данными прошлого года.

II. Раскрытие существенных показателей и информации

1. Основные средства и нематериальные активы (НМА)

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (по первоначальной стоимости), накопленной амортизации на начало и конец отчетного периода, отраженные в бухгалтерском балансе по строке **1150**, представлены в таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (далее-Пояснения)

В период 2022 года изменений стоимости основных средств в результате переоценки не производилось. У Общества в 2022-2021 годах не было переданных и полученных в аренду основных средств.

2. Финансовые вложения

Финансовые вложения отсутствуют.

3. Запасы

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», представлены в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2021-2022 годах в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения. Проверка на обесценение проведена инвентаризационной комиссией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Состав денежных средств и денежных эквивалентов представлен в таблице:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Средства на расчетных счетах	21 648	90	19
Итого денежные средства	21 648	90	19
Аккредитивы	-	-	-
Итого денежные эквиваленты	-	-	-
Всего строка 1250	21 648	90	19

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Ограничения использования денежных средств и денежные средства, которые могут быть дополнительно получены у Общества по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 отсутствуют.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 г. краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 162 695 тыс. руб., в том числе 139 050 тыс. руб. задолженность участников долевого строительства по объектам, введенным в эксплуатацию. В бухгалтерском балансе отражена по стр.1230. Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной дебиторской задолженности нет, в связи с чем Общество не создало резерв по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев отсутствует.

Сумма авансов, предварительной оплаты, уплаченных Обществом в связи с приобретением, переработкой запасов, составляет:

на 31 декабря 2022 года 22 082 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 13 377 тыс. руб.

6. Учет расходов по займам и кредитам

В соответствии с п.17 ПБУ 15/2008 общество раскрывает информацию по займам и кредитам. Информация о наличии и изменении величины обязательств по полученным займам и кредитам отражена в таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Проценты по кредитам и займам для целей финансирования строительства объектов включены в стоимость строительства в сумме 20 977 тыс. руб. за 2022 год, в сумме 1 957 тыс. руб. за 2021 год.

Информация о займах, полученных от связанных организаций, раскрыта в разделе 14 настоящих пояснений.

Основным кредитором Общества являлся ПАО «Банк ФК Открытие», с которым у Общества был заключен договор на использование кредитной линии с целью финансирования строительства объектов многоэтажного строительства. В связи с вводом Объекта в эксплуатацию и раскрытием эскроу счетов, кредит в 2022 году погашен.

Заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют

7. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует.

Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

8. Оценочные обязательства

Общество не создало оценочное обязательство по отпускам, т.к. по состоянию на 31.12.2022 г его размер не существенный, количество дней не использованного отпуска на конец года незначительно.

На 31.12.2021-98 дней

На 31.12.2022-166 дней

9. Капитал и резервы

Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников. Величина уставного капитала соответствует установленной в Уставе общества. Уставный капитал полностью оплачен

В 2022 году по результатам 2021 года дивиденды не выплачивались.

10. Доходы и расходы

Общество в 2022 году не имело доходов и расходов для формирования финансового результата текущего периода. Передача объектов готового строительства участникам долевого строительства не производилась в 2022 году.

11. Условные обязательства и условные активы

В соответствии с требованиями раздела V ПБУ 8/2010 организация раскрывает информацию об условных обязательствах и условных активах

Судебные разбирательства

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, требующие корректировки бухгалтерской отчетности, либо отражение в бухгалтерской отчетности оценочных активов (обязательств), а также способные оказать существенное влияние на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Обеспечения выданные

Доли участников общества находятся в залоге у ПАО «Банк ФК Открытие» до полного выполнения обязательств по договору возобновляемой кредитной линии №72-21/НКЛ-1Ф. Снятие обременения в связи с исполнением обязательств зарегистрировано в ЕГРЮЛ до 31.01.2023 г.

Обществом заключен договор ипотеки земельного участка до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии №72-21/НКЛ-1Ф

Кадастровый номер	Стоимость балансовая, тыс. руб.
54:35:033730:1443	148 000

Снятие обременения в связи с исполнением обязательств зарегистрировано в ЕГРП до 31.01.2023 г.

Обеспечения полученные

Отсутствуют. Денежные средства дольщиков, находящиеся на эскроу счетах, зачислены на расчетный счет Застройщика, в связи с получением обществом Разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию от 29.12.2022г.

12. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации.

Совместная деятельность не осуществляется.

13. Непрерывность деятельности

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

14. Раскрытие информации о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами (таблица 17.1)

Таблица 14.1 - Характер отношений со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Доля участия связанной стороны в УК общества
Директор Говоров Александр Владимирович	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа , участник общества	20 %
Никифоров Николай Юрьевич	Физическому лицу принадлежит более 20% уставного капитала общества	40%
ООО «Восход+»	Юридическому лицу принадлежит более 20% уставного капитала общества	40%
ООО «ЭсПиВи» ООО «СантехПрибор» ООО «СЗ «ЮНИТ» ООО «СЗ «ЭМКАДЭ» ООО «ЮнитГрад»	Организации, в которых директор Общества имеет право распоряжаться более чем 50 составляющие уставный капитал Общества таким образом, контролируется деятельность одним и тем же лицом	
ООО «Скандиа» ООО «Скандиа Комарово» ООО «Скандиа у Озера»	Организации, в которых участник Общества Никифоров Н.Ю. имеет право распоряжаться более чем 50 процентами	

ООО «Проект Березняки» ООО «Скандиа.Слобода» ООО «Скандиа Комарово Парк»	общего количества голосов, составляющие уставный капитал	
ООО «ЭсПиВи»	Организация, в которой директор Общества Говоров А.В. является исполнительным органом, т.е., деятельность Обществ контролируется одним и тем же лицом	

Бенефициарные владельцы (физические лица, которые прямо /косвенно владеют Обществом и контролируют его действия):

1. Елифанова Наталья Анатольевна (ИНН 720313339925) , гражданка РФ
2. Никифоров Николай Юрьевич, ИНН 720403348018, гражданин РФ

Таблица |4.2 - Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами за 2022 год

Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов форма расчетов	Объем операций, исполнение которых на конец периода не завершено, тыс. руб.
ООО «Восход+»	Частичный возврат по ранее полученному договору займа	(70 000)	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	84 200
Никифоров Н.Ю.	Договор беспроцентного займа полученного	-	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	9 600
ООО «Сантехприбор»	Получены услуги по Договору технического присоединения	12 217	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023	3 050

Таблица |3.3 - Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами за 2021 год

Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов форма расчетов	Объем операций, исполнение которых на конец периода не завершено, тыс. руб.
ООО «Восход+»	Договор беспроцентного займа полученного	162 200	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	154 200
Никифоров Н.Ю.	Договор беспроцентного займа полученного	12 482	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	9 600
ООО «Сантехприбор»	Получены услуги по Договору технического присоединения	8 367	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2022	8 367

Таблица 14.4. Информация о денежных потоках организации с основными, дочерними и зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 24/2011:

тыс. руб.

№строки	Название строки	2022 год*	2021 год*
Движение денежных средств по текущей деятельности			
4110	Поступило денежных средств, в том числе:	-	-
4111	От продажи продукции (работ, услуг)	-	-
4120	Направлено денежных средств, в том числе:		
4121	На оплату товаров, работ, услуг	9 167	8 367
	ООО «Сантехприбор»	9 167	8 367
4123	На выплату процентов по долговым обязательствам	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
4311	Поступление - получение кредитов и займов	12 200	-
	ООО Восход+	12 200	-
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	82 200	8 000
	ООО Восход+	82 200	8 000

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

15. Раскрытие информации о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу

Наименование статьи	2022 год	2021 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	3 768	2 231
а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчётного периода и 12 месяцев после отчётной даты):	3 768	2 231
-оплата труда	3238	1782
-начисленные страховые взносы	530	449
-оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей	-	-
-выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) Долгосрочные вознаграждения	-	-

16. Информация о рисках

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

Репутационные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие

отрицательного представления о качестве производимой обществом продукции (работ, услуг) соблюдением сроков выполнения работ (оказания услуг).

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

17. События после отчетной даты

1 февраля 2023 года Общество приступило к передаче Объектов долевого строительства участникам долевого строительства жилого микрорайона «Скандиа в Кедровом» г.Новосибирск 1 Очередь.

9 Февраля 2023 года Обществом получен банковский кредит для целей финансирования строительства жилого микрорайона «Скандиа в Кедровом» г.Новосибирск 2,3 Очередь. г.Новосибирск. Кредитор ПАО «Банк ВТБ».

18. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

19. Информация о расчетах по договорам долевого участия

Обществом по состоянию на 31.12.2022 г. заключены договоры участия в долевом строительстве на общую сумму 934 241 тыс. руб. В соответствии с учетной политикой общества, обязательства по договорам долевого участия отражаются в составе обязательств Общества по наступлению факта ввода объекта в эксплуатацию. Получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию 30.12.2022 г. Обязательства по ДДУ отражены в строке 1550 Пассива Баланса.

Согласно ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договорам долевого участия с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Директор ООО «СЗ «Скандиа Новосибирск»

А.В.Говоров

28.03.2023г.



Всего прошито, пронумеровано, скреплено
печатью и подписью

29 Штукатурка цемент) лист ев
цифрами / прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

 Н.Б.Войтенко
подпись



04.2023