

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"	ИНН	56901712		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5032073890		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	121059, Москва г, Бережковская наб, д. № 16А, стр. 5, пом. 11				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "1А КОНСАЛТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5018007888
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1025002035365

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	163	236	360
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 195 439	1 336 114	46 517
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	180 486	174 538	46 517
	Право пользования активом	11502	1 014 953	1 161 576	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 975	11 830	14 726
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11601	6 975	11 830	14 726
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	224 504	225	8 290
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 522 011	6 081 299	5 697 056
	в том числе:				
	Авансы, выданные под строительство	11901	946 730	977 572	980 663
	Незавершенное строительство	11902	2 569 881	5 103 727	4 716 393
	Приобретение объектов ОС	11903	5 400	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 949 092	7 429 704	5 766 948
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	362 443	218 044	207 079
	в том числе:				
	Материалы	12101	7 489	18 087	9 939

Товары	12102	-	3 465	3 465
Готовая продукция	12103	354 954	196 492	193 675
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	262 213	788 639	748 473
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС	12201	88	96	226
НДС по приобретенным МПЗ и услугам	12202	14 559	20 956	52 469
НДС при строительстве ОС	12203	247 566	767 587	695 778
Дебиторская задолженность	1230	920 473	920 155	1 010 151
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	99 403	81 429	23 177
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	23 757	63 704	19 032
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	59 777	52 989	44 060
Расчеты по налогам и сборам	12304	1 900	987	4 813
Условный доход застройщика	12305	-	542 558	408 977
Расчеты с дольщиками	12306	505 571	178 431	160 092
Расчеты с персоналом	12307	65	57	-
Расчеты с учредителями	12308	-	-	350 000
Расчеты по займам выданным (безпроцентным)	12309	230 000	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	643 218	2 525 445	1 960 642
в том числе:				
Расчетные счета	12501	406	1 705	12 705
Валютные счета	12502	211 212	340	2 037
Депозитные счета	12503	431 600	2 523 400	1 945 900
Прочие оборотные активы	1260	128 872	129 183	129 077
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	128 872	129 183	129 077
Итого по разделу II	1200	2 317 219	4 581 466	4 055 422
БАЛАНС	1600	7 266 311	12 011 170	9 822 370

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	700 000	700 000	700 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 938 348	760 261	(133 491)
	Итого по разделу III	1300	5 038 348	1 860 261	966 509
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	18 861	2 974 221	3 613 550
	в том числе:				
	Долгосрочные займы и кредиты	14101	18 861	1 280 754	2 031 653
	Проценты по долгосрочным займам и кредитам	14102	-	1 693 467	1 581 897
	Отложенные налоговые обязательства	1420	225 258	2 000	1 651
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 191 033	1 161 576	-
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	14501	324 134	-	-
	Обязательство по аренде	14502	866 899	1 161 576	-
	Итого по разделу IV	1400	1 435 152	4 137 797	3 615 201
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	117 256
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	-	92 401
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	-	24 855
	Кредиторская задолженность	1520	452 048	352 539	315 867
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	442 073	331 280	306 045
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	272	1 418	1 499
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 629	16 922	6 356
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	4 074	2 919	1 966
	Расчеты с персоналом	15205	-	-	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	924	1 239	732
	Прочие обязательства	1550	339 839	5 659 334	4 806 806
	в том числе:				
	Расчеты по договорам долевого участия в строительстве	15501	181 437	5 659 334	4 806 806
	Обязательство по аренде	15502	158 402	-	-
	Итого по разделу V	1500	792 811	6 013 112	5 240 660
	БАЛАНС	1700	7 266 311	12 011 170	9 822 370

Руководитель

Бабанская Нина Борисовна

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710002		
	31	12	2022
Форма по ОКУД	56901712		
по ОКПО	5032073890		
ИНН	71.12.2		
по ОКВЭД 2	12300		
по ОКФС / ОКФС	16		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	2 481 179	1 685 056
	Себестоимость продаж	2120	(692 458)	(534 985)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 788 721	1 150 071
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 788 721	1 150 071
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	126 554	80 404
	Проценты к уплате	2330	(24 029)	(89 293)
	Прочие доходы	2340	2 161 800	305 906
	Прочие расходы	2350	(491 086)	(326 873)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 561 960	1 120 215
	Налог на прибыль	2410	(383 450)	(228 886)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(384 471)	(220 473)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 021	(8 413)
	Прочее	2460	(423)	-
	в том числе:			
	корректировка 2021г	24601	(423)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 178 087	891 329

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 178 087	891 329
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Дивиденды		3227	X		X		X		X		-		-
-----------	--	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	400 000	-	700 000	-	760 261	1 860 261
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 178 087	3 178 087
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 178 510	3 178 510
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	(423)	(423)
корректировка 2021г	3317	-	-	-	-	-	-
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 000	-	700 000	-	3 938 348	5 038 348

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	966 509	891 329	(1 855 980)	1 858
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	2 423	-	2 423
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	966 509	893 752	(1 855 980)	4 281
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(133 491)	891 329	-	757 838
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	2 423	-	2 423
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(133 491)	893 752	-	760 261
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	5 038 348	1 860 261	966 508



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
56901712		
5032073890		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 649 542	3 851 409
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 580	8 523
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
средства целевого финансирования по ДДУ	4114	431 628	2 885 961
вознаграждение застройщика по ДДУ	4115	76 170	509 287
выгода от валютно-обменных операций	4116	-	25 095
от продажи по договорам купли-продажи недвижимости	4117	979 426	339 685
прочие поступления	4119	158 738	82 858
Платежи - всего	4120	(2 333 787)	(2 775 061)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(253 287)	(191 445)
в связи с оплатой труда работников	4122	(38 170)	(49 396)
процентов по долговым обязательствам	4123	(18 620)	(2 576)
налога на прибыль организаций	4124	(389 076)	(214 501)
поставщикам (подрядчикам) за материалы, работы, услуги при осуществлении функции застройщика	4125	(1 151 048)	(1 884 492)
прочие налоги	4126	(5 526)	(3 541)
НДС	4127	(178 698)	(399 071)
предоставление беспроцентного займа	4128	(230 000)	-
убытки от валютно-обменных операций		(31 560)	-
услуги банков		(1 984)	(143)
прочие платежи	4129	(35 818)	(29 896)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(684 245)	1 076 348
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	-	(200)
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	-	(200)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(200)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	18 861	350 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	18 861	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	350 000
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	(1 280 163)	(843 301)
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	(1 280 163)	(843 301)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 261 302)	(493 301)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 945 547)	582 847
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 525 445	1 960 642
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	643 218	2 525 245
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	63 320	(18 244)



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710003		
2022	12	31
56901712		
5032073890		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
 (подпись) * (длшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик" Региональное агропроизводственное объединение"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	163	236	360
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	1 195 439	1 336 114	46 517
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 975	11 830	14 726
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	224 504	225	8 290
Прочие внеоборотные активы	1190	3 522 011	6 081 299	5 697 056
Запасы	1210	362 443	218 044	207 079
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	262 213	788 639	748 473
Дебиторская задолженность*	1230	920 473	920 155	1 010 151
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	643 218	2 525 445	1 960 642
Прочие оборотные активы	1260	128 872	129 183	129 077
ИТОГО активы	-	7 266 311	12 011 170	9 822 370
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	18 861	2 974 221	3 613 550
Отложенные налоговые обязательства	1420	225 258	2 000	1 651
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 191 033	1 161 576	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	117 256
Кредиторская задолженность	1520	452 048	352 539	315 867
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	924	1 239	732
Прочие обязательства краткосрочные	1550	339 839	5 659 334	4 806 806
ИТОГО пассивы	-	2 227 963	10 150 909	8 855 862
Стоимость чистых активов	-	5 038 348	1 860 261	966 508

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	1 234	(997)	55	-	(129)	-	-	1 289	(1 126)
в том числе:	5110	за 2021г.	1 234	(874)	-	-	(123)	-	-	1 234	(997)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	1 234	(997)	55	-	(129)	-	-	1 289	(1 126)
	5111	за 2021г.	1 234	(874)	-	-	(123)	-	-	1 234	(997)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	55	(55)	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель _____

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 355 996	(19 883)	13 248	-	(153 923)	-	-	1 369 245	(173 806)
	5210	за 2021г.	81 539	(35 022)	1 291 102	(16 645)	19 068	(3 929)	-	1 355 996	(19 883)
в том числе:											
Земельные участки	5201	за 2022г.	20 704	-	-	-	-	-	-	20 704	-
	5211	за 2021г.	20 704	-	-	-	-	-	-	20 704	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	6 519	(4 188)	440	-	(731)	-	-	6 959	(4 919)
	5212	за 2021г.	7 738	(6 450)	687	(1 906)	2 744	(482)	-	6 519	(4 188)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	1 130	(151)	-	-	(210)	-	-	1 130	(361)
	5213	за 2021г.	789	(442)	1 880	(1 539)	442	(151)	-	1 130	(151)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2022г.	732	(323)	-	-	(103)	-	-	732	(426)
	5214	за 2021г.	3 121	(2 535)	-	(2 388)	2 363	(151)	-	732	(323)
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	7 405	(4 697)	-	-	(542)	-	-	7 405	(5 239)
	5215	за 2021г.	18 216	(18 216)	-	(10 811)	13 519	-	-	7 405	(4 697)
Здания и помещения	5206	за 2022г.	157 930	(10 524)	12 807	-	(5 714)	-	-	170 737	(16 238)
	5216	за 2021г.	30 971	(7 379)	126 959	-	(3 145)	-	-	157 930	(10 524)
Право пользования активом	5207	за 2022г.	1 161 576	-	-	-	(146 623)	-	-	1 161 576	(146 623)
	5217	за 2021г.	-	-	1 161 576	-	-	-	-	1 161 576	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	12 309	(479)	-	(4 498)	137	(494)	-	7 811	(836)
	5230	за 2021г.	15 146	(420)	12 309	(15 146)	713	(772)	-	12 309	(479)
в том числе:											
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	5221	за 2022г.	12 309	(479)	-	(4 498)	137	(494)	-	7 811	(836)
	5231	за 2021г.	15 146	(420)	12 309	(15 146)	713	(772)	-	12 309	(479)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	5 103 727	1 293 648	-	(3 822 094)	2 575 281
	5250	за 2021г.	4 716 393	2 301 470	-	(1 914 136)	5 103 727
в том числе:	5241	за 2022г.	5 103 727	1 288 248	-	(3 822 094)	2 569 881
	5251	за 2021г.	4 716 393	2 301 470	-	(1 914 136)	5 103 727
Капитальное строительство ЖК	5242	за 2022г.	-	5 400	-	-	5 400
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Приобретение здания под снос							

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

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	8 308	-
в том числе:			
Газопровод высокого давления Р=1,2 МПа О377	5261	8 308	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	1 253 473
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 180 410	1 180 410	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	20 704	20 704	20 704
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Бабанская Нина Борисовна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Вабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учетная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учетная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	991 433	(13 861)	47 509	-	(29 024)	-	1 278	(50 605)	-	-	-	-	-	959 313	(12 583)
	5521	за 2021г.	995 934	(15 271)	16 863	1 410	(14 887)	-	-	(6 477)	-	-	-	-	-	991 433	(13 861)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	991 433	(13 861)	47 509	-	(29 024)	-	1 278	(50 605)	-	-	-	-	-	959 313	(12 583)
	5523	за 2021г.	995 934	(15 271)	16 863	1 410	(14 887)	-	-	(6 477)	-	-	-	-	-	991 433	(13 861)
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5510	за 2022г.	920 233	(78)	1 824 559	-	(1 874 412)	-	(434)	50 605	-	-	-	-	-	920 985	(512)
	5530	за 2021г.	1 010 441	(290)	305 118	212	(401 803)	-	-	6 477	-	-	-	-	-	920 233	(78)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2022г.	63 704	-	676 649	-	(716 596)	-	-	-	-	-	-	-	-	23 757	-
	5531	за 2021г.	19 032	-	62 847	-	(18 175)	-	-	-	-	-	-	-	-	63 704	-
	5512	за 2022г.	81 507	(78)	28 945	-	(61 142)	-	(434)	50 605	-	-	-	-	-	99 915	(512)
	5532	за 2021г.	23 467	(290)	65 510	212	(13 947)	-	-	6 477	-	-	-	-	-	81 507	(78)
	5513	за 2022г.	774 035	-	878 150	-	(1 086 772)	-	-	-	-	-	-	-	-	565 413	-
	5533	за 2021г.	613 129	-	161 652	-	(746)	-	-	-	-	-	-	-	-	774 035	-
	5514	за 2022г.	987	-	10 815	-	(9 902)	-	-	-	-	-	-	-	X	1 900	-
	5534	за 2021г.	4 813	-	15 109	-	(18 935)	-	-	-	-	-	-	-	X	987	-
	5515	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5535	за 2021г.	350 000	-	-	-	(350 000)	-	-	-	-	-	-	-	X	230 000	-
Расчеты по займам выданным (безпроцентным)	5516	за 2022г.	-	-	230 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	1 911 666	(13 939)	1 872 068	-	(1 903 436)	-	844	X	-	-	-	-	-	1 880 298	(13 095)
Итого	5520	за 2021г.	2 006 375	(15 561)	321 981	1 622	(416 590)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 911 666	(13 939)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 974 221	18 861	24 029	(1 299 373)	(1 698 877)	-	-	18 861
	5571	за 2021г.	3 613 550	-	87 166	(750 900)	-	-	-	2 974 221
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	18 861	-	-	-	-	-	18 861
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	2 974 221	-	24 029	(1 299 373)	(1 698 877)	-	-	-
	5573	за 2021г.	3 613 550	-	87 166	(750 900)	-	-	-	2 974 221
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	352 539	582 097	-	(482 588)	-	-	-	452 048
	5580	за 2021г.	433 122	94 161	2 126	(152 465)	(24 405)	-	-	352 539
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	331 280	143 273	-	(32 480)	-	-	-	442 073
	5581	за 2021г.	306 045	74 041	-	(48 806)	-	-	-	331 280
авансы полученные	5562	за 2022г.	1 418	-	-	(1 146)	-	-	-	272
	5582	за 2021г.	1 499	1 170	-	(1 251)	-	-	-	1 418
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	16 922	437 635	-	(448 928)	-	-	-	5 629
	5583	за 2021г.	6 356	16 922	-	(6 356)	-	-	-	16 922
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	117 256	-	2 126	(94 977)	(24 405)	-	-	4 074
прочая	5566	за 2022г.	2 919	1 189	-	(34)	-	-	-	2 919
	5586	за 2021г.	1 966	2 028	-	(1 075)	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	3 326 760	600 958	24 029	(1 781 961)	(1 698 877)	X	X	470 909
	5570	за 2021г.	4 046 672	94 161	89 292	(903 365)	-	-	-	3 326 760

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 035	3 490
Расходы на оплату труда	5620	30 739	38 617
Отчисления на социальные нужды	5630	8 340	9 902
Амортизация	5640	7 176	4 521
Прочие затраты	5650	644 168	478 455
Итого по элементам	5660	692 458	534 985
Итого по элементам	5665	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров			
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	692 458	534 985

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

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



Руководитель Бабанская Нина Борисовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
5810	5810	416 804	112 321	66 059
Выданные - всего				
в том числе:				
5811	5811	416 804	112 321	66 059
Средства дольщиков на счета эскроу				



Руководитель Баранская Нина Борисовна
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель _____ (подпись)
 Бабанская Нина Борисовна _____ (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2022 год

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Региональное агропроизводственное объединение»	по ОКПО	56901712		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5032073890		
Вид деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД	71.12.2		
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью	Собственность иностранных / юридических лиц	по ОКОПФ/ОКФС	12300	23
Местонахождение (адрес)	121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, эт. 1, помещ. 11				

1. Описание деятельности

Полное наименование/сокращенное: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Региональное агропроизводственное объединение» /ООО «СЗ «РАПО»;

Юридический адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, эт. 1, помещ. 11;

Фактический (почтовый адрес): 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 16А, стр. 5, эт. 1, помещ. 11;

Дата государственной регистрации: 13.02.2003г., ОГРН 1035006456539;

Функции единоличного исполнительного органа осуществляло по 27.10.2022 г. Управляющая компания ООО «АФИ РУС» на основании Договора управления №059АФР-13 от 01.07.2013 г. , с 28.10.2022 г. Генеральный директор – Поташников Евгений Михайлович.

Списочная численность сотрудников на отчетную дату составляет 16 человек (на начало периода 22 человек)

Уставный капитал организации составляет 400 000 тыс. руб., полностью оплачен. Учредителем ООО «СЗ «РАПО» является Компания с ограниченной ответственностью Слизерин Девелопмент Лимитед (SLYTHERIN DEVELOPMENT LIMITED), доля в УК – 100%.

Организация не относится к субъектам малого предпринимательства.

Организация не является учредителем дочерних обществ, не имеет филиалов.

Общество имеет одно обособленное подразделение по адресу МО, г. Одинцово, ул. Северная. Списочная численность сотрудников в ОП на отчетную дату составляет 15 человек (на начало периода 19 человек).

Аудитором общества на 31.12.2022 является на основании договора №Ас-1278 от 06.07.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью "1А КОНСАЛТ" ИНН 5018007888. Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация Содружество, ОРНЗ 12006065812.

Основным видом деятельности ООО «СЗ «РАПО» за 2022 г. является: 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 (в действующей редакции), Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н.

Под учетной политикой организации понимается принятая ею совокупность способов ведения бухгалтерского учета - первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности.

К способам ведения бухгалтерского учета относятся способы группировки и оценки фактов хозяйственной деятельности, погашения стоимости активов, организации документооборота, инвентаризации, применения счетов бухгалтерского учета, организации регистров бухгалтерского учета, обработки информации.

Общество работает и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности общества, утвержденном Приказом Мф РФ от 31 октября 2000 года № 94, с применением отдельных субсчетов,

позволяющих получить отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам.

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2022 года.

3. Пояснения к строкам отчетности

3.1. Нематериальные активы (строка 1110)

Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Стоимость нематериальных активов погашается линейным способом. В бухгалтерском балансе используемые нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования (переоценка нематериальных активов не производится).

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится нематериальных активов на сумму 236 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 236 тыс. руб.

Состав нематериальных активов на 31.12.2021 (тыс. руб.):

	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Нематериальные активы	1 289	1 126	163
Рекламный видеоролик ЖК Одинбург	55	5	50
Web-сайт/товарный знак	1 234	1 121	113
Итого	1 289	1 126	163

3.2. Результаты исследований и разработок (строка 1120)

Бухгалтерский учет расходов, связанных с выполнением научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ осуществляется в соответствии с ПБУ 17/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.02г. №115н.

Срок списания расходов определяется руководителями департаментов, управлений, служб, где будут использоваться результаты научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, и не превышает 5 лет.

Списание расходов по каждой выполненной научно-исследовательской, опытно-конструкторской, технологической работе производится линейным способом.

Указанных расходов в 2022 году в организации не было.

3.3. Основные средства организации (строка 11501)

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Активы организации расположены на территории Российской Федерации.

Основные средства не более 100 000 рублей учитываются в составе товарно-материальных ценностей.

Оценка объектов ОС, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Переоценку основных средств Общество не производит.

В целях налогообложения прибыли Общество не использует амортизационную премию в соответствии с п.9 ст.258 НК РФ по затратам на капитальные вложения в основные средства.

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится основных средств на сумму 180 486 тыс. руб.

Расшифровка строки «Основные средства в организации» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

Основные средства	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Здания	166 239	15 951	150 288
Машины и оборудование (кроме офисного)	6 959	4 919	2 040
Офисное оборудование	1 130	361	769
Производственный и хозяйственный инвентарь	732	425	307
Земельные участки	20 704	-	20 704
Другие виды основных средств	11 903	5 525	6 378
Итого	207 667	27 181	180 486

В рамках перехода на ФСБУ 6/2020 31.12.21 г. Общество произвело списание основных средств в малоценное оборудование стоимостью меньше 100 тыс. руб. В результате была списана первоначальная стоимость основных средств менее 100 тыс.руб. на сумму – 2 007 тыс.руб., накопленная амортизация по основным средствам на сумму 487 тыс.руб. Остаточная стоимость в размере 1 520 тыс.руб. списана в кредит счет 84

Также при изменении сроков амортизации (срока полезного использования) основных средств проведена корректировка счета 02.04 в корреспонденции со счетом 84 на сумму 3 943.

В результате корректировок 84 счет на 31.12.21 г. увеличился на 2 423 тыс.руб.

3.4. Право пользования активом (строка 11502)

По строке 11502 отражено «Право пользования активом», учтенное согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в сумме 1 014 953 тыс.руб.

3.5. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

Бухгалтерский учет доходных вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ6/01).

ОС, которые учитываются на счете 03 в составе доходных вложений в материальные ценности, принимаются на учет по первоначальной стоимости, которая определяется в соответствии с п.8 ПБУ 6/01.

Первоначальная стоимость ОС погашается путем начисления амортизации. Суммы начисленной по ОС амортизации отражаются на счете 02 "Амортизация основных средств".

На балансе организации по состоянию на 31.12.2022 г. числится доходных вложений в материальные ценности на сумму 6 975 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 11 830 тыс. руб.

Расшифровка строки «Доходные вложения в материальные ценности» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

Основные средства	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Балансовая стоимость
Здание "Домик охраны"	1 030	403	627
Коммерческое помещение №6 (Луч 3, 135,2 кв.м.) 50:20:0030114:4435, 00-001828	6 780	432	6348
Итого	7 810	835	6 975

3.6. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

3.6.1 Долгосрочная дебиторская задолженность

В составе внеоборотных активов отражены суммы долгосрочной дебиторской задолженности по строке 11 901, а именно авансы, выплаченные подрядчикам (поставщикам) по договорам, связанным со строительством Жилого Комплекса «Одинбург». Сумма долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2022 г. – 946 730 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 977 572 тыс. руб.

3.6.2 Незавершенное строительство

В составе внеоборотных активов по строке 11 902 отражены суммы капитальных затрат на строительство Жилого Комплекса «Одинбург». По состоянию на 31.12.2022 г. сумма капитальных затрат составила 2 569 881 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 5 103 727 тыс. руб.

В 2022 году введены в эксплуатацию объекты по адресу: Одинцово, ул. Северная, д.9 и д.15 (ЖК 3 корп. 1 и 2).

Расшифровка строки «Незавершенное строительство» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Номенклатурные группы	Балансовая стоимость
III. дом 1_Пусковой комплекс 4_общие затраты	65 193
III. дом 1_Пусковой комплекс 4_паркинг	15 769
III. Одинцово Наземная автостоянка 1 очередь 1 этап	326 186
III. Одинцово Наземная автостоянка 1 очередь 2 этап	3 088

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

III. Единично Наземная автостоянка 1 очередь Общие затраты	37 747
III. Единично Объект 10 Общие затраты	360
III. Единично Объект 11 Общие затраты	484
III. Единично Объект 12 Общие затраты	484
III. Единично Объект 14а-14е Общие затраты	3 687
III. Единично Объект 2 Общие затраты	16 968
III. Единично Объект 3а-3б-3в Общие затраты	21 278
III. Единично Объект 8 Общие затраты	360
III. Единично Объект 9 Общие затраты	360
III. Единично Социальная инфраструктура Детский сад №2	110
III. Единично Социальная инфраструктура Детский сад на 215 мест (Объект 18)	11 485
III. Единично Социальная инфраструктура Детский сад на 525 мест (Объект 19)	82
III. Единично_дом №15	530
III. Единично_дом №4 общие затраты	63 221
III. Единично_Жилой дом №1 Корона общие затраты	37 454
III. Единично_Наружные инженерные сети_Водопровод внешний	5 774
III. Единично_Наружные инженерные сети_Дожд. кан-ция дренаж и ЛОС	42 747
III. Единично_Наружные инженерные сети_Дожд. кан-ция дренаж и ЛОС, КНС	21 280
III. Единично_Наружные инженерные сети_Дороги	463
III. Единично_Наружные инженерные сети_Дороги внутриквартальные	2 005
III. Единично_Наружные инженерные сети_Дороги и благоустройство	13 204
III. Единично_Наружные инженерные сети_Канализация внешняя	1 259
III. Единично_Наружные инженерные сети_КНС Дождевая	54
III. Единично_Наружные инженерные сети_КНС Хозбытовая	23
III. Единично_Наружные инженерные сети_ЛОС	763
III. Единично_Наружные инженерные сети_Общие затраты	44 490
III. Единично_Наружные инженерные сети_Освещение внутриквартальное	193
III. Единично_Наружные инженерные сети_Распределительные кабельные сети 10кВТ	768
III. Единично_Наружные инженерные сети_РТП 1	38
III. Единично_Наружные инженерные сети_Теплоснабжение_Газопровод	536
III. Единично_Наружные инженерные сети_Теплоснабжение_Котельная	14 067
III. Единично_Наружные инженерные сети_Теплоснабжение_Общие затраты	29 036
III. Единично_Наружные инженерные сети_Теплоснабжение_Теплотрасса	461
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-1	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-10	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-11	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-12	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-13	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-14	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-2	78
III. Единично_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-3	78

III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-4	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-5	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-6	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-7	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-8	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_ТП 10/04 кВ-9	78
III. Одинцово_Наружные инженерные сети_Электроснабжение	8 5290
III. Одинцово_общие затраты	1 532 165
III. Одинцово_Освобождение территории_Выход гаражей МУП "Автостоп"	13 676
III. Одинцово_Освобождение территории_вынос водопровода	95
III. Одинцово_Освобождение территории_вынос газопровода	12 527
III. Одинцово_Освобождение территории_Вынос линии связи	3 686
III. Одинцово_Освобождение территории_Вынос ЛЭП	147 098
III. Одинцово_Освобождение территории_Вынос ручья	32 170
III. Одинцово_Социальная инфраструктура общие затраты	101
III. Одинцово_Социальная инфраструктура_Школа №1	17 858
III. Сети	18 847
Итого	2 569 881

3.7. Запасы (строка 1210)

Учет ТМЦ производится в соответствии с Приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180Н «Запасы» ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости с учетом затрат по заготовке и доставке запасов до места их использования, включая расходы по страхованию. Транспортно-заготовительные расходы (ТЗР) принимаются к учету по фактическим затратам.

На основании п. 5 Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, в качестве МПЗ учитываются малоценные основные средства, стоимость которых не превышает 100 000 руб.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения. Запасы, переданные покупателю под залог, учитываются в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

Выбытие запасов производится методом ФИФО.

Обществом в 2022 г. Резерв под снижение стоимости запасов - не создавался, т.к. запасы планируются использовать в строительстве.

В составе запасов по строке 12 101 отражены суммы материалов, находящихся в собственности организации. На 31.12.2022 балансовая стоимость материалов составляет 7 489 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 18 087 тыс. руб.

Расшифровка строки «Материалы» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Номенклатура	Балансовая стоимость	Количество
Топливо, в т. ч.	24	538
Бензин АИ-92-К5	24	538
Материалы, переданные в переработку на сторону, в т. ч.	1 634	1 248,00
Зажим заземляющий ЗПС-70-3В	1	8
Зажим клиновый НК-16/500-3	449	24
Зажим натяжной прессуемый НС-70-3	4	8
Звено промежуточное ПР-12-6	12	56
Звено промежуточное ПРР-12-1	8	8
Звено ПРТ-16/12-2	3	8
Звено ПРТ-21/16-2	14	24
Звено ПТМ-12-3	35	56
Звено ПТР-12-1 ТАЛРЕП	86	48
Изолятор ПСВ-120Б	786	680
Коромысло 2КУ-30-1	65	24
Серьга СР-12-16	6	56
Скоба СК-12-1А	18	64
Скоба СК-16-1А	23	56
Скоба СК-21-1А	14	24
Узел крепления КГН-16-5	79	48
Ушко У1-12-16	2	8
Ушко УСК-12-16	30	48
Строительные материалы, в т. ч.	2 28	13
Светильник-опора светодиодная из 4 веток различной высоты Размеры Н=6750мм Цветовая темп. 3500К	2 289	13
Инвентарь и хозяйственные принадлежности, в т. ч.	2 544	130
Бытовка строительная 2,4х3,0 м. (шт.)	95	6
Бытовка строительная 2,4х5,9 м. (шт.)	2 150	113
Бытовки с душевыми кабинами (шт.)	101	4
Бытовки с туалетными кабинами (шт.)	127	5
Столовая из 2-х бытовок (шт.)	70	2
Специальная одежда в эксплуатации, в т. ч.	3	2
Куртка CERVA ЭМЕРТОН ут цв. сер-чер.	3	2
Прочие материалы и оборудование, в т. ч.	996	75 863,30
Автоароматизатор Пихта с логотипом Одинбург	22	108
Блок дорожный вкладывающийся 1200 белый 10 кг	39	20
Блок дорожный вкладывающийся 1200 красный 10 кг	39	20
Блок дорожный вкладывающийся 2000 белый 16 кг	43	15
Блок дорожный вкладывающийся 2000 белый 16 кг	43	15
Брелок-дом с логотипом	118	450
Выключатель автоматический трехполюсный 16А С DX3-E	15	9
Кабель ВВГнг(А)-FRLS 2*1.5	28	700
Кабель ВВГнг(А)-FRLS 2*2.5	77	600
Кабель АВВГ 4х70-1	80	0,3

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Коробка с логотипом ЖК Одинбург	32	108
Пакет бумажный с логотипом	87	1000
Первая секция вертикального заземления	20	6
Подоконник пласт. БАУСЕТ МПР-40 /350/ бел. /6,0м/	224	72 000
Последующая секция вертикального заземления	33	12
Радиатор масляный Ресанта ОМПТ-9Н	15	5
Ручка шариковая (с логотипом)	44	475
Сертификаты "Одинбург"	4	100
Сертификаты 10x21 см.	5	200
Трансформатор тока ТТИ-30	2	3
Трансформатор тока ТТИ-А	4	6
Шоколад порционный с логотипом	4	2
Секция горизонтального заземлителя	22	9
Итого	7 489	77 792,30

В составе запасов по строке 12 102 отражены суммы товаров, находящихся в собственности организации. На 31.12.2022 балансовая стоимость товаров составляет 0 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 3 465 тыс. руб.

В составе запасов по строке 12 103 отражены суммы готовой продукции (недвижимое имущество), находящихся в собственности организации и предназначенные для последующей перепродажи, а также инженерные сети. На 31.12.2022 балансовая стоимость готовой продукции составляет 354 954 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 196 492 тыс. руб.

Расшифровка строки «Готовая продукция» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Номенклатура	Балансовая стоимость	Количество
Квартира № 130	3 518	1
Квартира № 136	3 548	1
Квартира № 138	6 719	1
Квартира № 141	3 578	1
Квартира № 142	3 568	1
Квартира № 170	2 796	1
Квартира № 195	1 717	1
Квартира № 196	3 084	1
Квартира № 197	2 783	1
Квартира № 2	2 756	1
Квартира № 202	2 561	1
Квартира № 208	1 334	1
Квартира № 209	2 602	1
Квартира № 210	2 602	1
Квартира № 234	5 054	1
Квартира № 235	4 995	1
Квартира № 237	7 026	1
Квартира № 238	5 193	1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Квартира № 239	5 124	1
Квартира № 3	4 676	1
Квартира № 321	5 054	1
Квартира № 325	5 084	1
Квартира № 326	5 094	1
Квартира № 329	5 094	1
Квартира № 330	5 104	1
Квартира № 331	9 643	1
Квартира № 388	4 546	1
Квартира № 468	4 767	1
Квартира № 469	4 955	1
Квартира № 470	4 906	1
Квартира № 471	7 036	1
Квартира № 472	8 216	1
КЛ от РТП до ТП 7 (1055)	4 681	1
КЛ от ТП 7 до ТП 8 (305)	1 353	1
Коммерческое помещение № I	7 698	1
Коммерческое помещение № II	12 905	1
Коммерческое помещение № IV	6 132	1
Коммерческое помещение № VII	5 790	1
Машиноместо № 1	664	1
Машиноместо № 1	647	1
Машиноместо № 10	1 108	1
Машиноместо № 10	664	1
Машиноместо № 10	647	1
Машиноместо № 100	1 108	1
Машиноместо № 100 (БТИ № 97)	752	1
Машиноместо № 101	1 108	1
Машиноместо № 101 (БТИ № 98)	752	1
Машиноместо № 102	1 108	1
Машиноместо № 103	1 216	1
Машиноместо № 103 (БТИ № 100)	752	1
Машиноместо № 104	1 216	1
Машиноместо № 104 (БТИ № 101)	752	1
Машиноместо № 105	1 374	1
Машиноместо № 106	1 308	1
Машиноместо № 107	1 225	1
Машиноместо № 108	1 458	1
Машиноместо № 109	1 108	1
Машиноместо № 11	1 108	1
Машиноместо № 11	664	1
Машиноместо № 11	647	1
Машиноместо № 111	1 441	1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Машиноместо № 112	1 183	1
Машиноместо № 113	1 150	1
Машиноместо № 114	1 266	1
Машиноместо № 12	1 108	1
Машиноместо № 12	647	1
Машиноместо № 121	1 108	1
Машиноместо № 125	1 125	1
Машиноместо № 126	1 108	1
Машиноместо № 13	1 108	1
Машиноместо № 13	647	1
Машиноместо № 14	1 108	1
Машиноместо № 14	647	1
Машиноместо № 16	752	1
Машиноместо № 18	752	1
Машиноместо № 18	1 108	1
Машиноместо № 19	1 108	1
Машиноместо № 19	647	1
Машиноместо № 2	664	1
Машиноместо № 2	647	1
Машиноместо № 20	1 108	1
Машиноместо № 20	647	1
Машиноместо № 21	1 108	1
Машиноместо № 21	647	1
Машиноместо № 22	1 108	1
Машиноместо № 24	664	1
Машиноместо № 25	664	1
Машиноместо № 26	664	1
Машиноместо № 26	647	1
Машиноместо № 27	664	1
Машиноместо № 28	664	1
Машиноместо № 28	647	1
Машиноместо № 29	664	1
Машиноместо № 29	647	1
Машиноместо № 3	664	1
Машиноместо № 30	664	1
Машиноместо № 30	647	1
Машиноместо № 31	664	1
Машиноместо № 31	647	1
Машиноместо № 32	1 108	1
Машиноместо № 32	664	1
Машиноместо № 33	664	1
Машиноместо № 34	664	1
Машиноместо № 35	664	1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Машиноместо № 36	664	1
Машиноместо № 37	664	1
Машиноместо № 38	664	1
Машиноместо № 39	1 366	1
Машиноместо № 39	664	1
Машиноместо № 39	647	1
Машиноместо № 4	664	1
Машиноместо № 40	1 108	1
Машиноместо № 40	664	1
Машиноместо № 41	1 108	1
Машиноместо № 41	664	1
Машиноместо № 44	664	1
Машиноместо № 45	1 108	1
Машиноместо № 45 (БТИ № 42)	752	1
Машиноместо № 46	1 108	1
Машиноместо № 47	1 108	1
Машиноместо № 47	647	1
Машиноместо № 47 (БТИ № 44)	752	1
Машиноместо № 48	647	1
Машиноместо № 49	1 108	1
Машиноместо № 49	664	1
Машиноместо № 49	647	1
Машиноместо № 5	664	1
Машиноместо № 50	1 108	1
Машиноместо № 50	647	1
Машиноместо № 50 (БТИ № 47)	752	1
Машиноместо № 51	1 108	1
Машиноместо № 51	647	1
Машиноместо № 51 (БТИ № 48)	752	1
Машиноместо № 52	647	1
Машиноместо № 53	1 108	1
Машиноместо № 53	664	1
Машиноместо № 54	1 108	1
Машиноместо № 54	664	1
Машиноместо № 55	664	1
Машиноместо № 56	1 108	1
Машиноместо № 56	664	1
Машиноместо № 56	647	1
Машиноместо № 57	1 108	1
Машиноместо № 57	664	1
Машиноместо № 57	647	1
Машиноместо № 58	1 108	1
Машиноместо № 58	664	1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Машиноместо № 58	647	1
Машиноместо № 59	1 108	1
Машиноместо № 59	664	1
Машиноместо № 59	647	1
Машиноместо № 6	664	1
Машиноместо № 6	74	1
Машиноместо № 60	1 366	1
Машиноместо № 60	647	1
Машиноместо № 60 (БТИ № 57)	752	1
Машиноместо № 61	1 266	1
Машиноместо № 61	647	1
Машиноместо № 61 (БТИ № 58)	752	1
Машиноместо № 62	647	1
Машиноместо № 63	647	1
Машиноместо № 64	1 108	1
Машиноместо № 64	647	1
Машиноместо № 65	1 108	1
Машиноместо № 65	647	1
Машиноместо № 66	647	1
Машиноместо № 67	1 158	1
Машиноместо № 67	647	1
Машиноместо № 68	1 108	1
Машиноместо № 68	647	1
Машиноместо № 69	647	1
Машиноместо № 70	1 150	1
Машиноместо № 70	647	1
Машиноместо № 71	1 150	1
Машиноместо № 71	647	1
Машиноместо № 72	664	1
Машиноместо № 72	647	1
Машиноместо № 73	664	1
Машиноместо № 73	647	1
Машиноместо № 74	664	1
Машиноместо № 74	647	1
Машиноместо № 75	1 108	1
Машиноместо № 75	664	1
Машиноместо № 75	647	1
Машиноместо № 76	1 108	1
Машиноместо № 76	664	1
Машиноместо № 76	647	1
Машиноместо № 77	1 141	1
Машиноместо № 78	1 150	1
Машиноместо № 8	1 108	1

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

Машиноместо № 80	1 158	1
Машиноместо № 80 (БТИ № 77)	752	1
Машиноместо № 81	1 158	1
Машиноместо № 82	1 108	1
Машиноместо № 83	1 416	1
Машиноместо № 84	1 108	1
Машиноместо № 85	1 108	1
Машиноместо № 86	1 108	1
Машиноместо № 87	1 108	1
Машиноместо № 87 (БТИ № 84)	752	1
Машиноместо № 88	1 108	1
Машиноместо № 89	1 108	1
Машиноместо № 9	1 108	1
Машиноместо № 90	1 108	1
Машиноместо № 91	1 108	1
Машиноместо № 92	1 108	1
Машиноместо № 93	1 108	1
Машиноместо № 93 (БТИ № 90)	752	1
Машиноместо № 94	1 108	1
Машиноместо № 94 (БТИ № 91)	752	1
Машиноместо № 95	1 108	1
Машиноместо № 95 (БТИ № 92)	752	1
Машиноместо № 96	1 108	1
Машиноместо № 96 (БТИ № 93)	752	1
Машиноместо № 97	1 108	1
Машиноместо № 98	1 108	1
Машиноместо № 99	1 108	1
Машиноместо № М-01	300	1
Машиноместо № М-01	367	1
Машиноместо № М-01	258	1
Машиноместо № М-02	300	1
Машиноместо № М-02	492	1
Машиноместо № М-02	258	1
Машиноместо № М-03	300	1
Машиноместо № М-03	533	1
Машиноместо № М-03	258	1
Машиноместо № М-04	300	1
Машиноместо № М-04	450	1
Машиноместо № М-05	300	1
Машиноместо № М-05	458	1
Машиноместо № М-06	300	1
Машиноместо № М-06	458	1
Машиноместо № М-07	300	1

Машиноместо № М-07	467	1
Машиноместо № М-08	300	1
Машиноместо № М-08	467	1
Машиноместо № М-09	475	1
Машиноместо № М-10	467	1
Машиноместо № М-11	467	1
Машиноместо № М-12	458	1
Машиноместо № М-13	375	1
Машиноместо № М-14	300	1
Машиноместо № М-15	492	1
Машиноместо № М-16	450	1
Машиноместо № М-17	483	1
Машиноместо № М-18	525	1
Машиноместо № М-19	533	1
Машиноместо № М-20	542	1
Машиноместо № М-21	542	1
Машиноместо № М-22	542	1
Машиноместо № М-23	542	1
Машиноместо № М-24	542	1
Машиноместо № 59	401	1
Машиноместо № 86	326	1
Итого	354 954	254

3.8. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе представляется за минусом созданного резерва. Данные о движении раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде.

Резерв по сомнительным долгам создается по дебиторской задолженности.

Исключение составляет:

-Задолженность, обеспеченная гарантиями и поручительствами (учет обеспечений ведется за балансом на счете 008);

-Задолженности связанных сторон (аффилированные лица по ПБУ 11/2008).

-Задолженность, погашенная до даты подписания финансовой (бухгалтерской) отчетности (факт погашения не позволяет признать такую задолженность сомнительной);

-Задолженности контрагента, перед которым имеется кредиторская задолженность в сопоставимой сумме;

-Задолженность контрагента, если такая задолженность контролируется организацией и не погашается либо в результате намерения сторон совершить сделку, которая приведет к возникновению встречных обязательств, либо по иным аналогичным зависящим от организации причинам.

Величина резерва определяется ежегодно отдельно по каждому сомнительному долгу. Если сторонами в дополнение к условиям договора совершены юридические действия, определенно свидетельствующие о достижении договоренности об отсрочке платежа (получено и акцептовано гарантийное письмо с указанием более поздней даты оплаты, например), течение срока начинается с новой согласованной даты.

Наличие и движение долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

Общество с сентября 2022 года перестало начислять условный доход застройщика, в связи с тем, что продажа текущих объектов строительства осуществляется с использованием эскроу-счетов.

3.9. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)

К денежным средствам для целей представления информации в бухгалтерском балансе и в отчете о движении денежных средств относятся денежные средства на счетах в кредитных учреждениях и в кассе организации.

Остаток денежных средств, представленный в бухгалтерском балансе, состоит из следующих показателей:

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Расчетные счета	406	1 705	12 705
Валютные счета	211 212	340	2 037
Депозитные счета	431 600	2 523 400	1 945 900
Итого	643 218	2 525 445	1 960 642

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2022 год весь налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщикам и полученный от покупателей, исключен из денежных потоков, и представлен в составе потоков от текущих операций свернуто.

3.10. Чистые активы (строка 1300)

Величина чистых активов на отчетную дату составляет 5 038 348 тыс. руб. Увеличение стоимости чистых активов составило 3 178 087 тыс. руб. (величина чистых активов на 31.12.2021 г. составляла - 1 860 261 тыс. руб.).

При подготовке настоящей финансовой (бухгалтерской) отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и далее и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов.

Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

3.11. Заемные средства (строка 1410 и 1510)

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утв. приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 107н

В соответствии с учетной политикой проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) начисляются равномерно (в последний день каждого месяца в соответствии с условиями договора) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

По строке 1410 отражены долгосрочные заемные средства со сроком возврата более 12 месяцев.

Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные заемные средства» на 31.12.2022 г. (тыс. руб.)

Контрагент/Договор займа	Срок возврата	Балансовая стоимость
Долгосрочные займы и кредиты, в т.ч.		18 861
Сбербанк ПАО		18 861
ДОГОВОР № 380F009LG -001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2022	31.12.2022	18 861
Итого		18 861

22.11.2022 г. между Обществом и Скотсон Лимитед было подписано Решения от 22.11.2022 г. , в рамках которого Скотсон Лимитед прощает Обществу задолженность по договорам займа. На основании Решения списана следующая задолженность:

По Договору займа №SCT/ODO/L-09-07 от 07.07.09 г. – 588 449 тыс.руб, в т.ч. основной долг в размере 707 тыс.руб., проценты в размере 588 378 тыс.руб.;

По Договору займа ODO-SCT-281105-L от 28.11.2005г. – 137 273 тыс.руб. – проценты, начисленные по займу.

По Договору займа от 01.01.2015 г. – 931 607 тыс.руб. – проценты, начисленные по займу.

По Договору займа DHL/ODO/06-05-1 от 16.06.05г. (уступка) – 24 405 тыс.руб. - проценты, начисленные по займу.

22.11.2022 г. между Обществом и Слизерин Девелопмент Лимитед было подписано Решения от 22.11.2022 г. , в рамках которого Слизерин Девелопмент Лимитед прощает Обществу задолженность по договорам займа. На основании Решения списана следующая задолженность:

По Договору целевого займа № SLY/RAPO/L-19-03-19 от 19.03.2019 – 7 724 тыс.руб. - проценты, начисленные по займу.

По Договору целевого займа SLY/RAPO/L-19-02-14 от 14.02.2019 – 9 490 тыс.руб. – проценты, начисленные по займу

3.12. Кредиторская задолженность (строка 1520)

Суммы кредиторской задолженности по полученным авансам при формировании строки 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса указаны с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

Наличие и движение краткосрочной кредиторской задолженности представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №5 «Дебиторская и кредиторская задолженность».

3.13. Оценочные обязательства (строка 1540)

Бухгалтерский учет оценочных обязательств ведется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 N 167н.

По состоянию на 31.12.2022 г. размер оценочных обязательств составляет 924 тыс. руб., на 31.12.21 г. – 1 239 тыс. руб.

Расшифровка строки «Оценочные обязательства» на 31.12.2021 г. (тыс. руб.)

Оценочные обязательства и резервы	Балансовая стоимость
Резерв ежегодных отпусков	924
Оценочные обязательства по вознаграждениям	742
Оценочные обязательства по страховым взносам	182
Итого	924

3.14. Прочие обязательства (строки 1450 и 1550)

На 31.12.2022 г. в строке 1451 баланса отражены обязательства компании по договорам долевого участия в долевом строительстве (по объектам строительства со сроком передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства после 2022 года) в размере 324 134 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. в строке 14502 баланса отражены обязательства по аренде в размере 866 899 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. в строке 15501 баланса отражены обязательства компании по договорам долевого участия в долевом строительстве (по объектам строительства со сроком передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в течение 2022 года) в размере 181 437 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. в строке 15502 баланса отражены обязательства по аренде в размере 158 402 тыс. руб.

3.15. Активы и обязательства в иностранной валюте

Оценка активов и обязательств при совершении операций в иностранной валюте производится по следующим правилам:

-оценка основных средств, нематериальных активов, оборудования к установке, акций, материально-производственных запасов, стоимость которых при приобретении выражена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу ЦБ РФ, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету. Активы, которые оплачены в предварительном порядке, признаются в бухгалтерском учете в оценке в рублях по курсу, действовавшему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса. Пересчет стоимости указанных активов после принятия их к бухгалтерскому учету не производится;

-полученные и выданные авансы принимаются к учету в рублях по курсу, действовавшему на дату получения или оплаты, и в последующем не переоцениваются;

-пересчет стоимости денежных знаков в кассе, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, долговых ценных бумаг (векселя), средств в расчетах, включая по заемным обязательствам с юридическими и физическими лицами (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

3.16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (строка 2110 – 2200)

Учет доходов осуществляется на основании Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99. Учет расходов ведется на основании Положения о бухгалтерском учете "Расходы организации" ПБУ 10/99.

За 2022 год к доходам по обычным видам деятельности ООО «СЗ «РАПО» относит:

- доход от сдачи в аренду объектов недвижимости,
- доход от оказания Услуг Застройщика;
- доход от продажи недвижимости.

Выручка от сдачи нежилого имущества в аренду и доход от продажи недвижимости определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и арендаторами/покупателями.

Услуги Застройщика – это услуги по организации строительства и передаче готовых объектов долевого строительства участникам долевого строительства. Услуги Застройщика считаются полностью оказанными в момент передачи объектов долевого строительства по Акту приемки-передачи Долящикам. Застройщик определяет доход от реализации услуг по ДДУ по завершении каждого этапа строительства. В процессе строительства, до определения фактического дохода, Общество ежемесячно начисляет условный доход по услугам Застройщика.

Управленческие и коммерческие расходы списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности на счет 90 «Продажи» (основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»)

Показатель	За 2021 год	
	тыс. руб.	%
1	2	3
Доходы по обычным видам деятельности, в том числе	2 481 179	100%
Доход по договорам купли-продажи	950 943	32.08%
Доход от услуг Застройщика	2 008 185	67.74%
Сдача имущества в аренду	5 350	0,17%
Условный доход застройщика (15%)	-483 698	
Прочие	399	0,01%
Расходы по обычным видам деятельности, в том числе	(692 458)	100%
Себестоимость	(692 458)	100%
Коммерческие расходы	-	-
Управленческие расходы	-	-

3.17. Прочие доходы и расходы (строки 2340-2350)

Показатель	За 2022 год	
	тыс. руб.	%
1	2	3
Прочие доходы, в том числе	2 161 800	100%
Восстановление резерва по сомн.долгам	413	0,02
Доплата/удержание за фактическое увеличение/уменьшение площади квартиры	49 788	2,31%
Курсовые разницы	240 818	11,13%
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	144 439	6,68%
Расходы (доходы) на строительство	7 543	0,35%
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	1 699 516	78,62%
Штрафы, пени, неустойки к уплате по ДДУ (прощенный долг)	1 947	0,09%
Прочие	17 337	0,80%
Прочие расходы, в том числе	491 086	100%
Доплата/удержание за фактическое увеличение/уменьшение площади квартиры	7 735	1,58%
Благотворительная помощь	15 090	3,08%
НДС , не принимаемый к вычету	18 516	3,77%
Курсовые разницы	169 953	34,60%
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	183 545	37,34%
Штрафы, пени, неустойки к уплате по ДДУ	9 952	2,03%
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	166	0,03%
Расходы на услуги банков	3 596	0,74%
Госпошлина, сборы и налоги	14 340	2,92%
Расходы по сданным объектам	43 859	8,94%
Резерв по сомнительным долгам	552	0,12%
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	582	0,12
Юридические консультационные услуги	1 710	0,35
Прочие	21 490	4,38%

3.18. Учет расчетов по налогу на прибыль

Правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль, признаваемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке, устанавливает ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Применение ПБУ 18/02 позволяет отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в бухгалтерском учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства в бухгалтерском балансе представлены свернуто.

4. Иные обстоятельства, оказавшие или способные оказать влияние на бухгалтерскую отчетность

4.1. Прекращаемая деятельность

Общество не планирует прекращать деятельность в следующем отчетном периоде и далее.

4.2. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, и имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

4.3. Вознаграждение управляющей компании

Общая сумма вознаграждения Управляющей компании ООО «АФИ РУС» составила в отчетном периоде 18 678 тыс. руб., в т. ч. НДС (в 2021 – 24 000 тыс. руб., в т. ч. НДС).

4.4. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность оказывать влияние на деятельность другой стороны, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Конечным бенефициаром Общества является Лев Леваев (гражданин Республики Кипр), который является единственным акционером Компании Флотоник Лимитед (FLOTONIC LIMITED, Кипр, регистрационный номер HE 358411), которая в свою очередь является единственным акционером АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД (AFI DEVELOPMENT LIMITED, Кипр, регистрационный номер HE 319085), которая является единственным акционером Компании Слизерин Девелопмент Лимитед (SLYTHERIN DEVELOPMENT LIMITED), Кипр, регистрационный номер HE 166650), которая в свою очередь является единственным участником Общества.

№	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	Место фактического нахождения	ИНН
1	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС" (ООО "АФИ РУС")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 20	7703521521
2	Общество с ограниченной ответственностью "Аристея" (ООО "Аристея")	Общество с ограниченной ответственностью	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 6	115114 г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 6	7701518587
3	Общество с ограниченной ответственностью "АФИ РУС Менеджмент" (ООО "АФИ РУС Менеджмент")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 32	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 32	7703658597

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

4	Общество с ограниченной ответственностью "Стройинком-К" (ООО "Стройинком-К")	Общество с ограниченной ответственностью	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 3	121059, Москва, Бережковская наб., 16А, стр. 5, пом. 3	7732110251
5	Общество с ограниченной ответственностью «Бизар»	Общество с ограниченной ответственностью	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А	121059, г. Москва, Бережковская наб., 16А	7730556594
6	Компания Флотоник ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	Спиру Киприанау, 4,3070, Лимассол, Кипр	
7	Компания Скотсон ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	
8	КОМПАНИЯ СЛИЗЕРИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	
9	КОМПАНИЯ АФИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД	Компания с ограниченной ответственностью	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	Спиру Араузу, 165, ЛОРДОС УОТЕРФРОНТ БИЛДИНГ, 5 этаж, квартира/офис 505, 3035, Лимассол, Кипр	12396
10	Поташников Евгений Михайлович	Генеральный директор	паспорт 45 09 005752 , выдан 04.09.07		

4.4.1. Операции со связанными сторонами

Все расчеты между связанными сторонами осуществляются в денежной форме.

Денежные потоки со связанными сторонами в отчете о движении денежных средств представлены следующим образом:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего, в т.ч.	4110	0
Платежи - всего, в т.ч.	4120	(114 280)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «РАПО» за 2022 год

поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в т.ч.	4121	(114 280)
ООО "АФИ РУС"		(25 997)
ООО "Бизар"		(665)
ООО «Стройинком-К»		(68 998)
процентов по долговым обязательствам, в т.ч.		
ООО "Аристея"		(18 620)
Сальдо денежных потоков от текущих операций со связанными сторонами	4100	(114 280)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего, в т.ч.	4310	
Платежи - всего, в т.ч.	4320	(1 280 163)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 280 163)
SLYTHERIN DEV LTD		(328 799)
ООО "Аристея"		(29 950)
Скотсон Лимитед		(921 414)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций со связанными сторонами	4300	(1 280 163)
Сальдо денежных потоков за отчетный период со связанными сторонами	4400	(1 394 443)

Резервы по сомнительным долгам в отношении связанных сторон не создавались. Задолженность связанных сторон в отчетном и предыдущем периодах не списывалась. Сомнительных долгов и долгов, нереальных для взыскания, по состоянию на отчетную дату за связанными сторонами не числится.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «РАПО» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

Указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «СЗ «РАПО» в обозримом периоде в результате снижения курса рубля, повышения стоимости материалов, затруднений с поставками. Мы не можем оценить конкретную величину такого негативного влияния.

Хотя эти неопределённости могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников, это не влияет на способность ООО «СЗ «РАПО» продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Представитель ООО «СЗ «РАПО»

по доверенности б/н от 22.08.2020 г.



Н.Б. Бабанская

28.02.2023 г.