

исх. № 9

от 27 марта 2023 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Аудируемое лицо:

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

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. Комарово»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Скандиа. Комарово», ОГРН 1197232025540 (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. Комарово», 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. Комарово», 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


Булатова Фагиля Зиннатулловна
ОРНЗ 22006159997

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

27 марта 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.

Организация	ООО "Специализированный застройщик "Скандиа. Комарово"	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма/форма собственности	общество с ограниченной ответственностью/частная	ИНН	41848506		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКВЭД 2	7203490579		
Местонахождение (адрес)	625000, г.Тюмень, ул. Водопроводная, 36/5 этаж 1	по ОКОПФ/ОКФС	41.20		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

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	-	-	-
	Основные средства	1150	113	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
"3.1"	Финансовые вложения	1170	-	42 687	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Незавершенное строительство	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	113	42 687	0
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
"4.1"	Запасы	1210	2 094 284	956 930	197 991
	<i>в том числе затраты в незавершенном строительстве</i>		2 066 653	463 396	10 106
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	44 418	-	-
"5.1"	Дебиторская задолженность	1230	308 905	156 765	130 361
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	64 716	280 713	1 096
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 512 323	1 394 408	329 448
	БАЛАНС	1600	2 512 436	1 437 095	329 448

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	15	15	15
	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	32 463	3	-
	Итого по разделу III	1300	32 478	18	15
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
"5.3"	Заемные средства	1410	-	1 344 069	215 796
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
"5.3"	Прочие обязательства	1450	-	6 463	3 278
	Итого по разделу IV	1400	0	1 350 532	219 074
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 287 326	-	-
"5.3"	Кредиторская задолженность	1520	192 632	86 545	110 359
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 479 958	86 545	110 359
	БАЛАНС	1700	2 512 436	1 437 095	329 448

Директор

" 20 " марта 20 23 г.

Дмитриев Е.О.

(расшифровка подписи)

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.

2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

3. Указывается отчетная дата отчетного периода.

4. Указывается предыдущий год.

5. Указывается год, предшествующий предыдущему.

6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).

7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

(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
		41848506		
		7203490579		
		41.20		
		12300	16	
		384		

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "Скандиа. Комарово" 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 по ОКОПФ/ОКФС _____
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ _____

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	176 150	-
	Себестоимость продаж	2120	(142 766)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	33 384	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320		235
	Проценты к уплате	2330	(-)	(231)
	Прочие доходы	2340	2 345	-
	Прочие расходы	2350	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	35 729	4
	Налог на прибыль ⁷	2410	3 268	0
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(3 268)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	1	1
	Чистая прибыль (убыток)	2400	32 460	3

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 операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода ⁷		-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	32 460	3
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор



(подпись)

Дмитриев Е.О.

(расшифровка подписи)

" 20 "

марта 20 23 г.

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

Организация ООО "СЗ "Скандиа Комарово" 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 _____
Общество с ограниченной ответственностью/частная по ОКФС
 Единица измерения: тыс. руб. _____ по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
41848506		
7203490579		
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 <u>20</u> г. ¹	3100	15	()	-	-	0	15
<u>За 20 21 г.</u> ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	0	0
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	3	3
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x	x	
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	()	()
переоценка имущества	3222	x	x	()	x	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	()	x	()	()
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	()			x	()	()
уменьшение количества акций	3225	()			x	()	()
реорганизация юридического лица	3226					()	()
дивиденды	3227	x	x	x	x	()	()
Изменение добавочного капитала	3230	x	x				x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>21</u> г. ²	3200	15	(-)	-	-	3	18
<u>За 20 22 г.</u> ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	32 460	32 460
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	32 460	32 460
переоценка имущества	3312	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3314				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
создание юридического лица	3316		-	-	-	-	
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(-)	(-)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	()	()
переоценка имущества	3322	x	x	()	x	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	()	x	()	()
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	()			x	()	()
уменьшение количества акций	3325	()			x	()	()
реорганизация юридического лица	3326					()	()
дивиденды	3327	x	x	x	x	()	()
Изменение добавочного капитала	3330	x	x				x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>22</u> г. ³	3300	15	(-)	-	-	32 463	32 478

Форма 0710004 с. 4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>22</u> г. ³	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. ²	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. ¹
Чистые активы	3600	32 478	18	15

Директор



Е.О. Дмитриев

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 20 " марта 20 23 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств
 за Январь-Декабрь 20 22 г.**

Организация ООО "СЗ" Скандиа Комарово" Форма по ОКУД 0710005
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО 41848506
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН 7203490579
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 41.20
 Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС 1 23 00 16
Общество с ограниченной ответственностью/частная по ОКЕИ 384
 Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710005		
31	12	2022
41848506		
7203490579		
41.20		
1 23 00	16	
384		

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 текущих операций			
Поступления - всего	4110	186 240	1
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	177 945	1
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 295	-
Платежи - всего	4120	(1 114 515)	(432 612)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 102 504)	(418 988)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4318)	(2366)
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(2809)
налога на прибыль организаций	4124	(1920)	-
прочие платежи	4129	(5773)	(8449)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(928 275)	(432 611)

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	6 759	-
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	6 759	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(237 739)	(42 687)
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	(237 739)	(42 687)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(230 980)	(42 687)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	950 258	754 915
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	950 258	754 915
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	(-)	(-)
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	(4 000)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	946 258	754 915
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(212 997)	279 617
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	280 713	1 096
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	67 716	280 713
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор



Е.О. Дмитриев

(расшифровка подписи)

" 20 " 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 Комарово" за 2022 год

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	переоценка		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 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
	5110	за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
в том числе: (вид нематериальных активов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
(вид нематериальных активов)		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	(-)
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

56

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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	5130	-	-	-
в том числе:		-	-	-
<i>(вид нематериальных активов)</i>		-	-	-
<i>(вид нематериальных активов)</i>		-	-	-
и т.д.		-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
										первоначальная стоимость
НИОКР - всего	5140	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
	5150	за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
<i>(объект, группа объектов)</i>		за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
<i>(объект, группа объектов)</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)
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: незавершеноое строительство МКД		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: (объект основных средств)		-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе: (объект основных средств)		(-)	(-)

2.4. Иное использование основных средств

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
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	-	-	-

02

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷	поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка ⁷				
Долгосрочные - всего	5301	за 20 <u>22</u> г. ¹	42 687	-	62 298	(104 985)	-	-	-	-	-
	5311	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	42 687	(-)	-	-	-	42 687	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>22</u> г. ¹	42 687	-	62 298	(104 985)	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	42 687	(-)	-	-	-	42 687	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
	5315	за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итога	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	956 930	(-)	1 372 774	(142 765)	-	-	х	2 094 284	(-)
	5420	за 20 <u>21</u> г. ²	197 991	(-)	758 941	(-)	-	-	х	956 930	(-)
в том числе: земельные участки, предназначенные для строительства		за 20 <u>22</u> г. ¹	493 138	(-)		(98 835)	-	-	-	394 303	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	187 883	(-)	305 255	(-)	-	-	-	493 138	(-)
расходы в незавершенном строительстве		за 20 <u>22</u> г. ¹	463 396	(-)	1 252 772	(43 930)	-	-	-	1 672 238	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	10 106	(-)	453 290	(-)	-	-	-	463 396	(-)
прочие		за 20 <u>22</u> г. ¹	396	(-)	120 002	(92 655)	-	-	-	27 743	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	2	(-)	396	(-)	-	-	-	396	(-)

22

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: <i>(группа, вид)</i>		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	135 726	135 726	0
в том числе: <i>земельные участки, предназначенные для строительства</i>		135 726	135 726	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	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолжен- ность	учтенная 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 ^в	погашение	списание на финансовый результат ^в	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
	5521	за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	-	(-)	-	-	(-)	(-)	-	(-)	-	(-)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 <u>22</u> г. ¹	156 765	(-)	804 659	-	(652 519)	(-)	-	-	308 905	(-)
	5530	за 20 <u>21</u> г. ²	130 361	(-)	403 229	-	(376 825)	(-)	-	-	156 765	(-)
в том числе: <i>авансы выданные</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	152 612	(-)	518 462	-	(648 366)	(-)	-	-	22 708	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	130 361	(-)	399 076	-	(376 825)	(-)	-	-	152 612	(-)
<i>займы выданные</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	0		273 667						273 667	
		за 20 <u>21</u> г. ²	0		0		0				0	
<i>прочие</i>		за 20 <u>22</u> г. ¹	4 153	(-)	12 530	-	(4 153)	(-)	-	-	12 530	(-)
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	(-)	4 153	-	(0)	(-)	-	-	4 153	(-)

5.2. Просроченная дебиторская 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	
		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) ⁸	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления ⁹	погашение	списание на финансовый результат ⁹		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 <u>22</u> г. ¹	1 344 069	947 258	-	(2 291 327)	(-)	(-)	0
	5571	за 20 <u>21</u> г. ²	215 796	1 128 273	-	(-)	(-)	(-)	1 344 069
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	933 521	919 528	-	(1 853 049)	(-)	(-)	0
кредиты банковские		за 20 <u>21</u> г. ²	-	933 521	-	(-)	(-)	(-)	933 521
займы		за 20 <u>22</u> г. ¹	410 548	27 730	-	(438 278)	(-)	(-)	0
		за 20 <u>21</u> г. ²	215 796	194 752	-	(-)	(-)	(-)	410 548
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 <u>22</u> г. ¹	88 754	3 658 511	-	(1 267 307)	(-)	-	2 479 958
	5580	за 20 <u>21</u> г. ²	110 359	746 499	-	(768 104)	(-)	-	88 754
в том числе:		за 20 <u>22</u> г. ¹	86 228	1 293 802	-	(1 261 104)	(-)	-	118 926
Поставщики и подрядчики		за 20 <u>21</u> г. ²	110 279	744 053	-	(768 104)	(-)	-	86 228
Займы		за 20 <u>22</u> г. ¹	0	434 277		0			434 277
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	0		0			0
Кредиты		за 20 <u>22</u> г. ¹	0	1 853 049		0			1 853 049
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	0		0			0
Прочие		за 20 <u>22</u> г. ²	212	73 706		(309)	(0)	0	73 609
		за 20 <u>21</u> г. ¹	80	237	-	(0)	(-)	-	212
Оплата труда		за 20 <u>22</u> г. ¹	105	3 677		(3669)			97
		за 20 <u>21</u> г. ²	0	2 209		(2104)			105

с. 12

5.4. Просроченная кредиторская 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
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
(вид)		-	-	-
(вид)		-	-	-
и т.д.		-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. ¹	За 20 <u>21</u> г. ²
Материальные затраты	5610	142 766	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	142 766	-
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	142 766	-

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	2 496 930	1 563 873	-
в том числе:				
<i>денежные средства на счетах эскроу</i>		2 251 930	1 318 873	-
<i>в т.ч. поручительства третьих лиц</i>		245 000	245 000	-
и т.д.		-	-	-
Выданные - всего	5810	1 950 239	2 255 494	-
в том числе:				
<i>залог доли в УК</i>		15	15	-
<i>ипотека земельных участков</i>		135 726	440 981	-
<i>имущественные права</i>		1 814 498	1 814 498	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. ¹		За 20 <u>21</u> г. ²		
		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						
	20 <u>22</u> г. ¹	5910	-	-	(-)	-
	20 <u>21</u> г. ²	5920	-	-	(-)	-
	в том числе:					
	(наименование цели) 20 <u>22</u> г. ¹		-	-	(-)	-
	20 <u>21</u> г. ²		-	-	(-)	-
и т.д.		-	-	-	-	

Директор

Дмитриев Е.О.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 20 " марта 20 23 г.



86

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

I. Общие сведения (информация об Обществе)

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

Юридический адрес: 625000, г.Тюмень, ул.Водопроводная, д.36/5

Фактический адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Водопроводная, д.36/5

Дата государственной регистрации: 16.10.2019 г.

ОГРН 1197232025540

ИНН /КПП 7203490579/720301001

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 Дмитриев Евгений Олегович

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 2 человека

Среднегодовая численность работников за 2022 год составила 2 человека, за предшествующий (2021) – 2 человека.

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.

Территориально обособленные подразделения отсутствуют.

**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
Здания и сооружения	От 15 до 50 лет
Машины и оборудование	От 15 до 20 лет
Транспортные средства	От 5 до 21 лет
Инвестиционная недвижимость	-

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, сданные в аренду, переведенные на консервацию, 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.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость.

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 активом, чистой стоимости инвестиции в аренду.

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.

7. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются в учете в сумме фактически произведенных расходов на их приобретение. Финансовые вложения отражены в бухгалтерском балансе по учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, по которым существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит сроком возврата свыше 3 месяцев.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

8. 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 и готовой продукции, 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 в незавершенном строительстве 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.

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.

9. 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.

10. 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).

11. 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 компании.

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 в себестоимости строительных работ 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 стоимостью реализации 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 упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы». В декабре 2022 года в ИФНС подано уведомление о переходе с 01 января 2023 года на Общую систему налогообложения.

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

В проверяемом периоде внесены изменения в учетную политику Общества 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)

При переходе на ФСБУ 6/2020 элементы амортизации не пересматривались, так как основные средства отсутствовали

В период 2022 года изменений стоимости основных средств в результате переоценки не производилось.

Объекты, стоимость которых не погашается (неамортизируемые объекты) НМА и расходы на НИОКР отсутствуют.

Основные средства, полученные в аренду, на дату начала применения ФСБУ 25/2018 и в отчетном периоде отсутствовали.

Основные средства, переданные в аренду, переведенные на консервацию, находящиеся в процессе государственной регистрации- отсутствовали.

Незавершенные капитальные вложения- отсутствовали

2. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных в бухгалтерском балансе по строкам 1170 представлены в таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе финансовых вложений отражены операции по предоставлению займа процентного по состоянию на 31.12.2021г. в размере 42687 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022г.- 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 2020-2022 годах в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения. Проверка на обесценение проведена инвентаризационной комиссией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Информация, представлена в дополнение к таблице 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществом выданы следующие обеспечения в виде залога запасов под свои обязательства :

1. Земельный участок для строительства на нем жилого комплекса «Скандиа Комарово» по Договору ипотеки между ООО «СЗ «Скандиа. Комарово» (Залогодателем) и ПАО «Сбербанк» для обеспечения исполнения обязательств ООО «СЗ «Скандиа. Комарово» по кредитным соглашениям №56 от 07.04.2021 г. №128 от 07.07.2021 г..

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Балансовая стоимость предмета залога, тыс.руб.	135 726	135 726
Залоговая стоимость предмета залога (ипотеки), тыс.руб.	71 719	71 719
Бюджет проекта строительства	1 400 751	1 400 751
Кредитор	ПАО «Сбербанк»	ПАО «Сбербанк»
Превышение стоимости актива, выданного в качестве обеспечения, над величиной обеспечиваемого обязательства	-	-
Возможные суммы штрафов, пени и неустоек, тыс. руб.	-	-
Операции со связанными сторонами*	-	-

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	601	245	1 096
Средства на специальных счетах	-	-	-
Средства в пути	-	-	-
Средства в кассе	-	-	-
Итого денежные средства	601	245	1 096
Аккредитивы	64 115	280 468	0
Итого денежные эквиваленты	64 115	280 468	0
Всего строка 1250	64 716	280 713	1 096

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.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 308 905 тыс. руб. 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

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Сумма авансов, уплаченных Обществом в связи с изготовлением (приобретением) запасов, составляет:

на 31 декабря 2022 года 22 708 тыс. руб.

на 31 декабря 2021 года 152 612 тыс. руб.

В составе прочей дебиторской задолженности бухгалтерского баланса отражены тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2022
Задолженность Покупатели и Заказчики	12 530

6. Капитал и резервы

Уставный капитал

Уставный капитал отражен в бухгалтерской отчетности в сумме номинальной стоимости долей участников. По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2022 года величина уставного капитала не менялась.

Доли участников общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по кредитным договорам:

№56 от 07.04.2021 г.

№128 от 07.07.2021 г.

№216 от 03.11.2021 г.

№198 от 03.11.2021 г.

160B008NT от 01.09.2022

160B008HC от 01.09.2022

Добавочный капитал

Добавочный капитал не сформирован

7. 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 включена в стоимость строительства в сумме 59 806 тыс. руб.

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

Основным кредитором Общества является ПАО Сбербанк, с которым у Общества заключены договоры на пользование кредитными линиями с целью финансирования строительства объектов многоэтажного строительства.

Договор	Лимит	Остаток на 31.12.2021	Получено в 2022 году	Остаток на 31.12.2022 г.
№56 от 07.04.2021 г.	320 745	224 919	95 731	320 650
№128 от 07.07.2021 г.	1 080 005	592 595	487 410	1 080 005
№216 от 03.11.2021 г.	151 000	22 007	127 431	149 438
№198 от 03.11.2021 г.	94 000	94 000	-	94 000
160B008NT от 01.09.2022	130 617	-	130 606	130 606
160B008HC от 01.09.2022	81 128	-	78 348	78 348

Заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют

8. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 кредиторская задолженность составляет 192 632 тыс. руб. 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.

9. 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.

10. Доходы и расходы

Выручка от продаж покупателям (заказчикам) организации, отраженная по строке 2110 «Выручка» в разрезе видов продукции, товаров, работ, услуг или их однородных групп: Тys.руб.

Вид деятельности	2022 год	2021 год
Выручка от реализации земельного участка	100 000	-
Выручка от оказания подрядных работ	76 150	-
Итого строка 2110 «Выручка»	176 150	-

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, в 2021-2022 годах отсутствует.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности, отражаемым по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» бухгалтерской отчетности представлена в Таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Расшифровка прочих доходов (стр.2340), в тыс. руб.

Виды прочих доходов	Сумма, тыс.руб.	
	2022 г	2021 г
Проценты к получению	-	235
Прочие услуги	2 345	-
Итого	2 345	235

Таблица 12.2 - Расшифровка прочих расходов (стр. 2350)

Виды прочих расходов	Сумма, тыс. руб.	
	2022 г	2021 г.
Проценты к уплате	0	231
Итого	0	231

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 находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии

№56 от 07.04.2021 г.

№128 от 07.07.2021 г.

№216 от 03.11.2021 г.

№198 от 03.11.2021 г.

160B008NT от 01.09.2022

160B008HC от 01.09.2022

Обществом заключены договоры залога имущественных прав на объекты недвижимости в строящихся объектах до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии

№56 от 07.04.2021 г.

№128 от 07.07.2021 г.

160B008NT от 01.09.2022

160B008HC от 01.09.2022

Обществом заключены договоры ипотеки земельных участков до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии №56 от 07.04.2021 г.

№56 от 07.04.2021 г.

№128 от 07.07.2021 г.

160B008NT от 01.09.2022

160B008HC от 01.09.2022

Предмет залога имущества (запасы) перед банком на 31.12.2022 г., в тыс. руб.

Кадастровый номер земельного участка	Стоимость балансовая, тыс. руб.
72:17:1313004:4956	135 726

Предмет залога имущества (запасы) перед банком на 31.12.2021 г., в тыс. руб.

Кадастровый номер	Стоимость балансовая, тыс. руб.
72:17:1313004:4956	135 726
72:17:1313005:1347	98 835
72:17:1313005:1348	87 665
72:17:1313005:1349	66 550
72:17:1313005:1350	52 205

Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах эскроу участников долевого строительства в сумме 2 251 930 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021г.- 1 318 873 тыс. руб., которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в ПАО «Сбербанк» справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2022 г. ПАО «Сбербанк» получены поручительства от ООО СЗ «Скандиа у Озера» для исполнения обязательств Обществом по кредитным договорам:

Договор поручительства №216 от 03.11.2021 г. с установленным лимитом в сумме 151 000 тыс.руб.;

Договор поручительства №198 от 03.11.2021 г. с установленным лимитом в сумме 94 000.тыс.уб.

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 14.1)

Таблица 14.1 - Характер отношений со связанными сторонами

Полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в УК общества	Доля участия общества в УК связанной стороны
Директор Дмитриев Евгений Олегович	влияние	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	-	-
Никифоров Николай Юрьевич ИНН 720403348018	контроль	физическому лицу принадлежит более 50% уставного капитала общества	70%	-
ООО "СЗ "СКАНДИА. СЛОБОДА" ООО "ПРОЕКТ БЕРЕЗНЯКИ" ООО "СЗ "СКАНДИА. КОМАРОВО ПАРК" ООО "СЗ "СКАНДИА У ОЗЕРА" ООО "СКАНДИА" ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СКАНДИА.НОВОСИБИРСК" ООО "СЗ "ЭСПИВИ"	влияние	Юридические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»	-	-
ООО «Технологии учета»	влияние	договор на бухгалтерское обслуживание Общества: организация, составляющая бухгалтерскую отчетность		

Бенефициарный владелец Общества - физическое лицо, который по преобладающей доле в Уставном капитале владеет Обществом и контролирует его действия – Никифоров Николай Юрьевич

Таблица 14.2 - 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 «Технологии»	Договор на бухгалтерское	600	Безналичный расчет. Срок погашения после	50

учета»	обслуживание		подписания акта выполненных работ	
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор процентного займа выданного	104 985	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	0,00
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор беспроцентного займа полученного	413 612	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	413 107
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор перевода долга	5 950	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	5 950
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор беспроцентного займа выданного	98 226	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	98 226
ООО «Скандиа»	Договор оказания услуг	61 442	Безналичный расчет в течение 10 раб. Дней после подписания акта.	2 203
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	Договоры оказания услуг	176 150	Безналичный расчет в течение 30 раб. Дней после подписания акта.	11 510
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	договор займа полученного	180 000	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2026 г.	175 441
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	Договор о перемене стороны в обязательстве	8 207,22	Безналичный расчет. Срок погашения 31.01.2023 г.	87,8
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	Договор беспроцентного займа полученного	24 000	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	24 000
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	Соглашение о компенсации затрат	1 746	Безналичный расчет. Срок погашения 31.01.2023 г.	411
ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	Договор КП земельного участка от 05.07.2022 г.	100 000	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2022 г.	0,00

Таблица 14.3 - Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами за 2021 год., в ты. руб.

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 «Технологии учета»	Договор на бухгалтерское обслуживание	555	Безналичный расчет. Срок погашения после подписания акта выполненных работ	50
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор беспроцентного займа выданного	42 687	Безналичный расчет. Срок погашения 31.12.2023 г.	17 313
ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	Договор беспроцентного займа полученного	194 751	Безналичный расчет. Срок погашения ' • 31.12.2023 г.	0,00
ООО «Скандиа»	Договор оказания услуг	28 215	Безналичный расчет в течение 10 раб. Дней после подписания акта.	0,00

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

Иных операций со связанными сторонами в отчетом периоде не было.

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:	0	0
4111	От продажи продукции (работ, услуг)	164 640	0
	ООО СЗ «Скандиа Комарово. Парк»	164 640	0
4120	Направлено денежных средств, в том числе:	61 992	28 720
4121	На оплату товаров, работ, услуг	61 992	28 720
	ООО «Технологии учета»	550	505
	ООО «Скандиа»	61 442	28 215
4123	На выплату процентов по долговым обязательствам	0	0
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
4213	Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи прав требования денежных средств к другим лицам	104 985	0
	ООО «СЗ «Скандиа у Озера»	104 985	0
	[указать наименование связанной стороны]		
4223	Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	175 441	42 687
	ООО «Скандиа у Озера»	0	42 687
	ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	175 441	
Денежные потоки от финансовых операций			
4311	Поступление - получение кредитов и займов	24 000	413 612
	ООО «СЗ «Скандиау Озера»	0	413 612
	ООО «СЗ «Скандиа. Комарово Парк»	24 000	0
4323	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов		

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

В соответствии с п.12 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу. К управленческому персоналу относятся директор.

Наименование статьи	2022 год	2021 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	2 430,6	913
а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчётного периода и 12 месяцев после отчётной даты):	-	-
-оплата труда	2 342	913
-начисленные страховые взносы	380,6	146
оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчётном периоде	88,6	-
-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. Государственная помощь

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

18. Информация о расчетах по договорам долевого участия

Общество является Застройщиком и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Общая сумма заключенных Обществом договоров участия в долевом строительстве составляет:

на 31.12.2022 - 2 310 737 тыс. руб. ,

на 31.12.2021 – 1 408 151 тыс. руб.

В соответствии с учетной политикой общества обязательства по договорам долевого участия не отражаются на балансе Общества и подлежат учету на забалансовых счетах до наступления факта ввода объекта в эксплуатацию.

Общество размещает денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу.

Поскольку на расчетный счет денежные средства Общества не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. (понятие актива в п. 7.2 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, одобренной Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997). Учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, Общество ведет за балансом на счете 008 в разрезе объектов строительства и договоров.

Всего на счетах эскроу отражено денежных средств по состоянию:

на 31.12.2022 - 2 251 930 тыс. руб. ,

на 31.12.2021 – 1 318 873 тыс. руб.

Общая стоимость обязательств застройщика перед участниками договоров по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию на 31.12.2022 года отсутствует.

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. Информация о балансовой стоимости активов, находящихся в залоге, отражена в соответствующих разделах настоящих Пояснений.

19. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности. Сопоставимость данных

В отчетном 2022 году произведено исправление технической ошибки прошлого года, допущенной при отражении в Отчете о движении денежных средств. В разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке 4311 «Получение кредитов и займов» не указано поступление по аккредитиву в размере 280 467 тыс. руб. В пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год данная информация раскрыта в разделе 3 «Денежные средства и эквиваленты». Ошибка выявлена в отчетном периоде, после утверждения участниками годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий 2021 год.

В результате исправления технической ошибки в ОДДС :

Наименование строки отчетности	Отчетная дата	До корректировки	После корректировки
Код строки и наименование	31.12.2021		
4300 Итого по разделу III	31.12.2021	474448	754915
4311 «Получение кредитов и займов»	31.12.2021	474448	754915
4500 Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	31.12.2021	246	280713

Настоящая исправленная бухгалтерская отчетность за 2021 год предоставлена всем заинтересованным пользователям взамен ранее представленной

20. События после отчетной даты

В январе и в марте 2023 года Обществом получены разрешения на ввод Объектов в эксплуатацию по следующим объектам строительства:

«Многоквартирные и блокированные жилые дома переменной этажности с нежилыми помещениями, расположенные по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Закалужская. Этапы строительства: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10. Этап 1,2,3».

Директор ООО «СЗ «Скандиа. Комаров»

20.03.2023 г.



Е.О. Дмитриев

Всего прошито, пронумеровано, скреплено
печатью и подписью

46 (Сорок шесть) лист ав
цифрами прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

Н.Б.Войтенко



2013