

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ»
за 2022 год

Единственному участнику
ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» (ОГРН 1157451008428), 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 в табличной и текстовой форме, 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 «ИКАР-СТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководитель единственного участника несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли

годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

И.И. Сикорский

Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21706021293)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ЮрСИ-аудит»
454085, Челябинск, улица Марченко, 39-145
ОРНЗ 11606069384

«20» апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"			по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН 7451392508
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта			по ОКВЭД 2 71.11.1
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			по ОКОПФ / ОКФС 12300 16
Единица измерения: в тыс. рублей				по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес)	454091, Челябинская обл, Челябинск г., Цвиллинга ул., д. № 25, оф. 330			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ЮрСИ-аудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН 7452033237
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП 1027403769172

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	434	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	4 641	295	-
	в том числе:				
	основные средства в организации	-	1 218	295	-
	Основные средства а аренде	-	3 423	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 858	1 432	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 933	1 727	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	1 416 611	511 619	13 424
	в том числе:				
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)	-	31 283	22 251	13 421
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 1)	-	20 940	20 940	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2)	-	-	17 949	-

	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-1 этап)		29 041	-	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 2-2 этап)		116 472	-	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 3)		642 398	53 566	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 4)		-	249 929	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 5)		16 399	16 399	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 6)		17 957	17 957	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка МКД 7)		5 955	5 955	-
	строительство инвестиционного объекта подрядным способом Детский сад п.Северный		13 053	10 313	-
	строительство инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		28 016	23 240	-
	инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам) (мкр. Вишневая горка МКД 4)		5 687	-	-
	материалы		30 420	35 610	-
	затраты заказчика-застройщика		82 927	37 510	3
	товары на складах (квартиры)		376 063	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	96 302	42 154	516
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ценностям		5 904	6 443	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		415	228	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)		1 242	516	516
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 2-1 этап)		2 151	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 2-2 этап)		15 717	-	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 3)		70 307	4 196	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка общ МКД 4)		-	30 771	-
	НДС по строительству инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка детский сад на 296 мест п. Северный)		6	-	-
	НДС к передаче инвесторам (дольщикам) по завершённому строительством инвестиционным объекта (мкр. Вишневая горка общ МКД 4)		560	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	352 360	303 810	1 008
	в том числе:				

	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 2-1 этап)		850	-	-
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 2-2 этап)		850	-	-
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 3)		10 373	15 404	-
	расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства (объект:мкр Вишневая горка МКД 4)		-	25 145	-
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 3)		6 777	3 534	-
	расчеты с эскроу-агентами (денежные средства перечисленные дольщиками по ДДУ, находящимся на эскроу-счетах (мкр. Вишневая горка общ МКД 4)		-	33 151	-
	Расчеты с инвесторами по средствам, полученным на финансирование строительства инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		31 000	-	-
	расчеты по авансам выданным		287 319	224 585	530
	расчеты с покупателями и заказчиками		4 348	-	-
	прочая дебиторская задолженность		10 843	1 991	478
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 058	1 078	62
	в том числе:				
	расчетный счет		13 203	538	62
	деPOSITные счета		1 855	540	-
	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 880 332	858 661	15 010
	БАЛАНС	1600	1 889 265	860 388	15 010

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	12	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	16 766	(5 825)	(80)
	Итого по разделу III	1300	16 778	(5 813)	(68)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	941 176	-	-
	в том числе:				
	долгосрочные займы		442 980	-	-
	долгосрочные кредиты		493 433	-	-
	проценты по долгосрочным займам		4 763	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 093	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 757	27 735	-
	в том числе:				
	обязательство по аренде		2 757	27 735	-
	Итого по разделу IV	1400	946 026	27 735	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	217 856	627 666	9 765
	в том числе:				
	краткосрочные займы		50 615	252 025	9 765
	краткосрочные кредиты		161 882	375 637	-
	проценты по краткосрочным займам		2 713	4	-
	проценты по кредитам		2 646	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	180 263	133 396	5 313
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		110 421	88 539	4 837
	расчеты с покупателями и заказчиками		29 782	-	-
	расчеты по налогам и сборам		4 543	6	-
	расчеты по заработной плате		33	7	-
	прочие расчеты с разными кредиторами		35 484	44 844	476
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	528 342	77 404	-
	в том числе:				
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 2-1 этап)		850	-	-
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 2-2 этап)		850	-	-
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 3)		436 686	18 958	-
	целевое финансирование по ДДУ (объект: мкр. Вишневая горка МКД 4)		8 163	58 446	-
	целевое финансирование инвестиционных объектов подрядным способом (мкр. Вишневая горка прочие нежилые объекты)		81 000	-	-
	обязательство по аренде ОС		793	-	-
	Итого по разделу V	1500	926 461	838 466	15 077
	БАЛАНС	1700	1 889 265	860 388	15 010

Руководитель



Сихарулидзе Сергей

Важевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7451392508		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	353 698	-
6	Себестоимость продаж	2120	(207 412)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	146 286	-
6	Коммерческие расходы	2210	(8 291)	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	137 995	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	44	7
	Проценты к уплате	2330	(85 089)	(6 504)
	Прочие доходы	2340	3 287	1 138
	Прочие расходы	2350	(26 864)	(1 818)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 373	(7 177)
	Налог на прибыль	2410	(6 782)	1 432
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 115)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	333	1 432
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 591	(5 745)

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	22 591	(5 745)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Сихарулидзе Сергей
Важевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
7451392508		
71.11.1		
12300	16	
384		

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	12	-	-	-	(80)	(68)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 745)	(5 745)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 745)	(5 745)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. за 2022 г.	3200	12	-	-	-	(5 825)	(5 813)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22 591	22 591
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	22 591	22 591
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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 2022 г.	3300	12	-	-	-	16 766	16 778

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(68)	(5 745)	-
корректировка в связи с:				(5 813)
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(68)	(5 745)	(5 813)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(80)	(5 745)	-
корректировка в связи с:				(5 825)
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(80)	(5 745)	(5 825)
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	16 778	(5 813)	(68)

Руководитель Сихарулидзе Сергей
 Важевич
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г. _____

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР-СТРОЙ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием
архитектурного объекта**
Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
7451392508		
71.11.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	366 800	2 944
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	363 452	1 308
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 348	1 636
Платежи - всего	4120	(1 575 767)	(619 826)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 331 382)	(467 918)
в связи с оплатой труда работников	4122	(488)	(5)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 822)	(6 500)
налога на прибыль организаций	4124	(2 753)	-
прочие платежи	4129	(232 322)	(145 403)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 208 967)	(616 882)
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	(1 174)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 174)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 174)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 534 244	676 191
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 534 244	676 191
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(310 123)	(58 293)
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	(310 123)	(58 293)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 224 121	617 898
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	13 980	1 016
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 078	62
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 058	1 078
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Сихарулидзе Сергей
Важевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: сайт	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	434	-	-	-	-	-	434	-
					434	-	-	-	-	-	-	434

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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	спи́сано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
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.	-	434	-	(434)	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе: Сайт ЖК Конфетти	5181	за 2022г.	-	434	-	(434)	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель _____
 (подпись)
 Сихарулидзе Сергей
 Важевич
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	328	(33)	6 440	-	-	(2 094)	-	-	-	6 768	(2 127)
	5210	за 2021г.	-	-	328	-	-	(33)	-	-	-	328	(33)
Другие виды основных средств в том числе:	5201	за 2022г.	328	(33)	1 173	-	-	(250)	-	-	-	1 501	(283)
	5211	за 2021г.	-	-	328	-	-	(33)	-	-	-	328	(33)
Арендованное имущество	5202	за 2022г.	-	-	5 267	-	-	(1 844)	-	-	-	5 267	(1 844)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.	-	1 173	-	(1 173)	-
	5250	за 2021г.	-	328	-	(328)	-
в том числе:							
Другие виды основных средств	5241	за 2022г.	-	1 173	-	(1 173)	-
	5251	за 2021г.	-	328	-	(328)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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	5 267	-	-
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)
 Сихарулидзе Сергей
 Важевич
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель _____
(подпись)

Сихарулидзе Сергей
Важевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	511 619	-	511 619	2 524 892	(1 619 900)	-	X	1 416 611	-	1 416 611		
	5420	за 2021г.	13 424	-	13 424	687 030	(188 835)	-	X	511 619	-	511 619		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	35 610	-	35 610	606 125	(613 315)	-		30 420	-	30 420		
	5421	за 2021г.	-	-	-	224 445	(188 835)	-		35 610	-	35 610		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5422	за 2021г.	-	-	-	524 567	(148 504)	-		376 063	-	376 063		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	37 510	-	37 510	105 568	(60 151)	-		82 927	-	82 927		
	5425	за 2021г.	3	-	3	37 507	(8 291)	-		37 510	-	37 510		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
строительство инвестиционных объектов	5407	за 2022г.	22 251	-	22 251	15 753	(18 105)	-		19 899	-	19 899		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка	5427	за 2021г.	13 421	-	13 421	8 830	-	-		22 251	-	22 251		
общ МКД 1,2,3,4,5,6,7)														
строительство инвестиционных объектов	5408	за 2022г.	20 940	-	20 940	-	-	-		20 940	-	20 940		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка	5428	за 2021г.	-	-	-	20 940	-	-		20 940	-	20 940		
МКД 1)														
строительство инвестиционных объектов	5409	за 2022г.	17 949	-	17 949	5 567	(23 516)	-		-	-	-		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка	5429	за 2021г.	-	-	-	17 949	-	-		17 949	-	17 949		
МКД 2)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	53 566	-	53 566	588 832	-	-		642 398	-	642 398		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	53 566	-	-		53 566	-	53 566		
МКД 3)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	249 929	-	249 929	498 089	(748 018)	-		-	-	-		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	249 929	-	-		249 929	-	249 929		
МКД 4)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	16 399	-	16 399	-	-	-		16 399	-	16 399		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	16 399	-	-		16 399	-	16 399		
МКД 5)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	17 957	-	17 957	-	-	-		17 957	-	17 957		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	17 957	-	-		17 957	-	17 957		
МКД 6)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	5 955	-	5 955	-	-	-		5 955	-	5 955		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	5 955	-	-		5 955	-	5 955		
МКД 7)														
строительство инвестиционного объекта		за 2022г.	10 313	-	10 313	2 740	-	-		13 053	-	13 053		
подрядным способом Детский сад		за 2021г.	-	-	-	10 313	-	-		10 313	-	10 313		
п.Северный														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	23 240	-	23 240	16 160	-	-		39 400	-	39 400		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	23 240	-	-		23 240	-	23 240		
прочие нежилые объекты)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	-	-	-	29 041	-	-		29 041	-	29 041		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
МКД 2-1)														
строительство инвестиционных объектов		за 2022г.	-	-	-	116 472	-	-		116 472	-	116 472		
подрядным способом (мкр. Вишневая горка		за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-		
МКД 2-2)														

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 _____
 (подпись) **Сихарулидзе Сергей Вадимович**
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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 долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	303 810	-	229 436	-	(181 356)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352 360	-
	5530	за 2021г.	1 008	-	303 220	-	(418)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303 810	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	4 348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	224 585	-	168 657	-	(105 923)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287 319	-
	5532	за 2021г.	530	-	224 465	-	(410)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224 585	-
Прочая	5513	за 2022г.	79 225	-	56 431	-	(75 433)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 693	-
	5533	за 2021г.	478	-	78 755	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79 225	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X
Итого	5500	за 2022г.	303 810	-	229 436	-	(181 356)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	352 360	-
	5520	за 2021г.	1 008	-	303 220	-	(418)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	303 810	-

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	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	27 735	939 170	79 725	(102 697)	-	-	-	-	943 833	
в том числе:	5571	за 2021г.	-	27 735	-	-	-	-	-	-	27 735	
кредиты	5552	за 2022г.	-	493 433	74 962	(74 962)	-	-	-	-	493 433	
займы	5553	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	-	442 980	4 763	-	-	-	-	-	447 743	
прочая	5554	за 2022г.	27 735	2 757	-	(27 735)	-	-	-	-	2 757	
	5574	за 2021г.	-	27 735	-	-	-	-	-	-	27 735	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	838 466	867 756	5 359	(785 590)	-	-	X	X	926 461	
в том числе:	5580	за 2021г.	15 077	889 578	6 505	(72 694)	-	-	-	-	838 466	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	88 539	104 665	-	(82 783)	-	-	-	-	110 421	
	5581	за 2021г.	4 836	88 538	-	(4 836)	-	-	-	-	88 539	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	29 782	-	-	-	-	-	-	29 782	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	6	4 537	-	-	-	-	-	-	4 543	
	5583	за 2021г.	-	6	-	-	-	-	-	-	6	
кредиты	5564	за 2022г.	375 642	161 882	2 646	(375 642)	-	-	-	-	164 528	
	5584	за 2021г.	-	433 931	6 505	(64 794)	-	-	-	-	375 642	
займы	5565	за 2022г.	252 025	50 200	2 713	(251 610)	-	-	-	-	53 328	
	5585	за 2021г.	9 765	242 260	-	-	-	-	-	-	252 025	
прочая	5566	за 2022г.	44 850	7 306	-	(17 109)	-	-	-	470	35 517	
	5586	за 2021г.	476	44 374	-	-	-	-	-	-	44 850	
целевое финансирование по ДДУ	5567	за 2022г.	77 404	508 991	-	(58 446)	-	-	X	X	527 549	
	5587	за 2021г.	-	80 469	-	(3 065)	-	-	X	X	77 404	
обязательства по аренде ОС	5568	за 2022г.	-	793	-	-	-	-	X	X	793	
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	866 201	1 806 926	85 084	(888 287)	-	-	X	X	1 870 394	
	5570	за 2021г.	15 077	917 313	6 505	(72 694)	-	-	-	-	866 201	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) **Сикерулидзе Сергей Вазевич**
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	527 233	71
Расходы на оплату труда	5620	415	13
Отчисления на социальные нужды	5630	116	4
Амортизация	5640	780	33
Прочие затраты	5650	108 639	37 386
Итого по элементам	5660	637 183	37 507
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(421 480)	(37 507)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	215 703	-

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



Руководитель Сихарулидзе Сергей Вазевич
(расшифровка подписи)

20 марта 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 Сухарулидзе Сергей Вадимович
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 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:				
Выданные - всего	5810	10 575 446	1 451 450	-
в том числе:				
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Догов. ипотеки №32558 от 27.09.2021 (Виш.гор. №4) к.д.61248 от 27.09.2021	5811	-	37 819	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Догов. ипотеки № 32794 от 20.12.2021 (к.д.61279 от 20.12.21 СЗ) 45 квартал	5812	-	37 819	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущ. прав № 32563 от 27.09.2021 (Виш.гор. №3) к.д. 61249 от 27.09.2021	5813	963 645	638 536	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущ. прав №32557 от 27.09.2021 (Виш.гор МКД4) к.д.61248 от 27.09.21	5814	-	705 764	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки №32564 от 27.09.2021 (Виш.гор. МКД 3) к.д.61249 от 27.09.2021	5815	29 991	29 991	-
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Мясского городского округа) ВГ №3 Муниципальный контракт №0169300035821000388 от 13.12.2021 ИКЗ 21374150319227415010010268001681	5816	-	727	-
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Мясского городского округа) ВГ №4 Муницип. контракт №0169300035821000387 от 13.12.2021 ИКЗ213741503192274150100102670016810412	5817	-	794	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Ген.соглашение ПФИ 6246-R (ВГ2-1) от 30.09.2022	5818	5 510	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Ген.соглашение ПФИ 6246-R (ВГ2-2) от 30.09.2022	5819	5 580	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Догов. ипотеки №ДИ01_160В004V6 от 31.05.2022 (Виш.гор. №3) право аренды зем. уч. :8118		29 991	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Догов. ипотеки №ДИ01_160В004V8 от 02.11.22 прав ар.на зу :8118 (Зем.уч-к по буд.приб.ВГЗ)		29 991	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущ. прав № Д301_160В004V6 от 31.05.2022 (Виш.гор. №3)		963 645	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущ. прав № Д301_160В006СУ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-2)		458 317	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки № ДИ01_160В006СУ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-2) право аренд. на зем.уч.:8117		75 358	-	-
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ Н8597 ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства 32800 от 22.12.2021 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал")		549 568	-	-

ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства ДП_160В00СРТ от 21.12.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й кв.)	2 711 584		
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства ДП02_160В00ВК8 от 02.11.2022 (должник: ООО ИКАР ЮГ")	91 729		
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства ДП07_160В0075F от 25.07.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал")	3 265 544		
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНКЗалог по доп.согл.№5 к к.д. 61279 от 20.12.21 (должник: СЗ Икар 45 кв.) от 01.11.2022 г.	353 231		
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Кредитный договор №160В003ZW от 31.05.2022 (Дофинансирование МКД 4)	353 231		
УФК по Челябинской области (АДМИНИСТРАЦИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА л/с 04693031990) МК №0169300005022000254_63485 от 28.11.2022 (ВГ4) кв.148	292		
УФК по Челябинской области (АДМИНИСТРАЦИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА л/с 04693031990) МК №0169300005022000265_63485 от 12.12.2022 (ВГ4) кв.375	249		
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ №3 Муниципальный контракт №0169300035822000155 ИК3	635		
223741503192274150100100760016810412			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000236 от 15.08.2022 ИК3	889		
223741503192274150100101390016810412 (8кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000237 от 15.08.2022 ИК3	889		
223741503192274150100101380016810412 (8кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000239 от 15.08.2022 ИК3	998		
223741503192274150100101360016810412 (9кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000240 от 15.08.2022 ИК3	998		
223741503192274150100101340016810412 (9кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000241 от 15.08.2022 ИК3	998		
223741503192274150100101350016810412 (9кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000242 от 15.08.2022 ИК3	998		
223741503192274150100101370016810412 (9кв)			
Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ3 Муниц.контракт №0169300035822000318 ИК3	664		
22374150319227415010010170016810412 (8кв)			

<p>Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГЗ Муниц. контракт №0169300035822000319 ИКЗ 223741503192274150100101780016810412 (8кв)</p>	995		
<p>Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГ№3 Муниц. контракт №0169300035821000388 от 13.12.2021 ИКЗ 21374150319227415010010268001681 (11кв)</p>	727		
<p>ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущ. прав № Д301_160В006СТ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-1)</p>	458 073		
<p>ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки № ДИ01_160В006СТ от 30.09.2022 (Виш.гор. №2-1) право ар.на зем.уч.:8117</p>	75 358		
<p>ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства №32791 от 20.12.2021 (должник СЗ Икар по к.д. 61279 от 20.12.21 г. 45 кв.)</p>	145 545		
<p>Финансовое управление Администрации МГО (Администрация Миасского городского округа) ВГЗ Муниц. контракт №0169300035822000238 от 15.08.2022 ИКЗ 223741503192274150100101400016810412 (2кв)</p>	222		



Руководитель Сихарулидзе Сергей Важевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 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					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Руководитель Олихарулидзе Сергей Вадимович
 (подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» зарегистрировано 19.06.2015 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Челябинской области. Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга дом №25, офис 330. Фактический адрес совпадает с юридическим.

Основная деятельность предприятия - Строительство жилых и нежилых зданий.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом – управляющим, функции которого с 01.04.2022 года исполняет Сихарулидзе Сергей Важевич. До 01.04.2022 года руководство текущей деятельностью общества осуществлялось единоличным органом общества – директором общества Крикуновым Олегом Федоровичем.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера. В учете используются регистры и сводные учетные формы, создаваемые на базе программного обеспечения 1С: Предприятие 8.3.

Уставный капитал общества образован в размере 12 000 рублей в соответствии с Уставом общества и полностью оплачен.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Обособленных подразделений ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не имеет.

В течение 2022 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» применял общую систему налогообложения.

Аудит бухгалтерской отчетности за 2022 г. будет проведен ООО «ЮрСИ-аудит» в апреле 2023 г.

В 2022 году ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов строительства подрядным способом с привлечением денежных средств по договорам долевого участия (ДДУ), инвестиционным договорам, а также за счет целевых кредитов и займов. Расходы на создание объектов строительства учитываются обособлено и отражаются в бухгалтерском балансе в разрезе «Номенклатурных групп» - объектов строительства по строке 1210 бухгалтерского баланса. Выручкой от реализации товаров (работ, услуг) является экономия, полученная от строительства, остающаяся в распоряжении застройщика и выручка по договорам купли-продажи недвижимости (квартиры), зарегистрированной в собственность ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ». Дата признания дохода в виде экономии средств дольщиков определяется застройщиком на дату подписания передаточного акта между застройщиком и дольщиком. Проценты по кредитам и займам, привлеченных для создания объектов строительства, учитываются в составе прочих расходов.

Авансы выданные поставщикам и подрядчикам для строительства инвестиционных объектов учитываются по строке 1230 бухгалтерского баланса.

Ключевые объекты строительства:

1. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-47-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 1 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

2. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-51-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 2 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. На основании Постановления от 23.06.2022 г. №1086 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 74-RU74522000-51-2021 от 18.05.2021 г.» от 23.06.2022 г. Многоквартирный дом №2 разделен на (Этап1 и Этап2). Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов.

3. на основании разрешения на строительство № 74-19-40-2021 от 29.04.2021 г. осуществлено строительство Многоквартирного жилого дома № 3 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 74-RU74522000-88-2022 от 23.12.2022 г. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего заключено 120 договоров долевого участия (в том числе за 2022 г. 116 ДДУ). В 2022 г. передача объектов ДДУ не осуществлялась. На 31.12.2022 г. остались обязательства по 120 ДДУ.

4. на основании разрешения на строительство № 74-19-41-2021 от 29.04.2021 г. осуществлено строительство Многоквартирного жилого дома № 4 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный. Получено Разрешение на ввод в эксплуатацию № 74-RU-74522000-88-2022 от 23.12.2022 г. Всего было заключено 164 договора долевого участия, в том числе 141 договор заключен в 2022 г., исполнено 160 ДДУ, на 31.12.2022 г. остались обязательства по 4 ДДУ. Для строительства привлечены средства по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Сумма привлеченных денежных средств по исполненным ДДУ составила 352 555 тыс. руб. сумма фактических затрат в отношении исполненных ДДУ составила 245 890 тыс. руб. Сумма экономии составила 106 746 тыс. руб. и отражена в составе выручки по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Получен перерасход по ДДУ в сумме 82 тыс. руб. и отражен в составе Прочих расходов (не для налогообложения прибыли) по строке 2350 Отчета о финансовых результатах. Зарегистрировано право собственности на 276 квартиры, из них реализовано 86 квартир на сумму 246 952 тыс. руб., выручка отражена по строке 2110 Отчета о финансовых результатах. Для строительства данного объекта были привлечены кредитные средства:

-КД № 61248 от 27.09.2021г. Кредиторская задолженность (ссудная) на 01.01.2022 составляла 324 465 тыс.руб. В 2022 г. привлечено 240 380 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 30 106 тыс. руб., Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 84 908 тыс. руб. (в том числе проценты 835 тыс. руб.)

-КД № 160B003ZW от 31.05.2022 г. привлечено 94 996 тыс. руб., сумма начисленных процентов составила 5 490 тыс. руб., Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 45 523 тыс. руб. (в том числе проценты 527 тыс. руб.)

5. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-50-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 5 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

6. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-48-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 6 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

7. на основании разрешения на строительство № 74-RU74522000-47-2021 от 18.05.2021 г. продолжается строительство Многоквартирного жилого дома № 7 по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, территория, расположенная примерно в 2030 метрах по направлению на юго-восток от ориентира пос. Северный.

Для строительства данных объектов ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» привлекает кредитные средства у ПАО «Сбербанк».

В общей сложности в течение 2022 г. для строительства объектов ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» привлекал заемные средства:

(тыс. руб.)

Кредитор	Остаток на 01.01.2022	Привлечено кредитных (заемных) средств в 2022	Погашено кредитных (заемных) средств в 2022	Остаток на 31.12.2022
	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)
ПАО «Сбербанк»	375 637	1 243 474	963 796	655 315
Прочие кредиторы (дог.займа)	252 025	290 770	49 200	493 595
Итого:	627 662	1 534 244	1 012 996	1 148 910

Кредиторская задолженность по % на 01.01.2022 г. 4 тыс. руб. Начислено % за 2022 г. 84 709 тыс. руб. (строка 2330 отчета о финансовых результатах). Погашено в 2022 г. % 74591 тыс. руб. Кредиторская задолженность по % на 31.12.2022 г. 10 122 тыс. руб.

Кроме того были начислены процентные расходы по аренде ОС (ФСБУ25/2018) в сумме 380 тыс. руб.

Итого начислено % к уплате за 2022 г. 85 089 тыс. руб. (отражено в строке 2330 Отчета о финансовых результатах).

В 2022 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» размещал на основании договора с ПАО «Сбербанк» депозиты, а также получены % по счету. Сумма процентов, начисленных по депозитам и % по счету составила 44 тыс. рублей. (строка 2320 отчета о финансовых результатах).

Выручка от обычных видов деятельности за 2022 год составила 353 698 тыс. руб. (строка 2110 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Объект	Сумма (тыс. руб.)
Сумма экономии МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	106 746
Договоры купли продажи квартир МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	246 952

Себестоимость продаж за 2022 год составила 207 412 тыс. руб. (строка 2120 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Объект	Сумма (тыс. руб.)
МКД 4 (мкр. Вишневая Горка)	207 412

Валовая прибыль от основной деятельности составила (строка 2100 отчета о финансовых результатах): 146 286 тыс. руб.

В 2022 г были получены прочие доходы в сумме 3 287 тыс. руб. (строка 2340 отчета о финансовых результатах), в том числе:

Прочие доходы	Сумма (тыс. руб.)
Реализация прочего имущества	3 233
Прочие	54
Итого строка 2340 отчета о финансовых результатах	3 287

В 2022 г. были произведены прочие расходы в сумме 26 864 тыс. руб. (строка 2350 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Прочие расходы	Сумма (тыс. руб.)
Расходы от прочей реализации (неиспользованные ТМЦ подрядчикам)	3 240
Благотворительность	100
Расходы на услуги банков	257
Возмещение недополученных % банкам	16 745
Экспертизы (для передачи квартир)	2 305
Прочие (судебные расходы, г/пошлины, нотариус)	4 217
Итого строка 2350 отчета о финансовых результатах	26 864

Прибыль до налогообложения составила 29 373 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 6 782 тыс. руб. (в том числе текущий налог на прибыль 7 115 тыс. руб.; отложенный налог на прибыль 333 тыс. руб.).

В результате деятельности ООО Специализированный Застройщик «Икар-Строй» за 2022 г. была получена чистая прибыль в сумме 22 591 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022 года составила 16 766 тыс. руб.

Среднесписочная численность ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» за 2022 год составила 1 человек, в штате имеются совместители.

Расходы на оплату труда составили 35 тыс. руб.

Отчисления на социальные нужды составили 10 тыс. руб.

В связи с применением ФСБУ 25/2018 были начислены следующие показатели:

- 1) Отражено обязательство по аренде ППА земельных участков и дизель-генератора в сумме 5 267 тыс. руб.
- 2) Начислена амортизация ППА в сумме 1 844 тыс. руб.
- 3) Начислен процентный расход в сумме 380 тыс. руб.
- 4) Арендные обязательства по аренде на 31.12.2022 г. составили 3 550 тыс. руб. (4417 тыс. руб. арендные обязательства – 867 тыс. руб. проценты по аренде).

События после отчетной даты

Специальная военная операция, которую Российская Федерация начала 24.02.2022 г. Оценить последствия данного события после отчетной даты в денежном выражении отсутствует. На строительную отрасль может оказать влияние повышение ключевой ставки Банка России, а также введение санкционных ограничений. Тем не менее, Правительством РФ принимаются меры поддержки малого и среднего бизнеса, для поддержания строительной отрасли, сохраняются условия выдачи ипотечных кредитов с сохранением программ господдержки.

Учетная политика

Учетная политика предприятия для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год утверждена согласно приказа №1 от 28.12.2020 г.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» является субъектом малого предпринимательства.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (п.3 ПБУ 8/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» осуществляет последующую оценку всех финансовых вложений в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (п. 19 ПБУ 19/02). Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости (п.21 ПБУ 19/02).

Исправление существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности предшествующего отчетного периода, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, предприятие осуществляет без ретроспективного пересчета (п. 9 ПБУ 22/2010) в порядке, установленном п. 14 ПБУ 22/2010.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» (п.2 ПБУ 12/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и и(или) движение денежных средств перспективно (п.15.1 ПБУ 1/2008).

В связи с п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, являются запасами. Согласно п.2 Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н указанный стандарт применяется, начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 г. В связи с тем, что построенные объекты не будут использоваться в деятельности застройщика в качестве основных средств и строительство осуществляется с целью продажи недвижимости, расходы по строительству отражаются по строке «Запасы» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке к определенным договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в аренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря включительно.

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 01.03 (Арендованное имущество)
- 02.03 (Амортизация арендованного имущества)
- 76.07 (Обязательство по аренде)

Начисление амортизации ведется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Организация создает резерв по сомнительным долгам.

О налогообложении

Учет доходов и расходов для целей налогообложения по налогу на прибыль осуществляется по «методу начисления».

Разницы между данными бухгалтерского учета и налоговых регистров

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ведется затратным методом.

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1) Прибыль по бухгалтерскому учету по основному виду деятельности составила 29373 тыс. рублей. | |
| 2) Условный расход по налогу на прибыль составил | 5 875 тыс. руб. |
| 3) Изменение отложенных налоговых активов (ОНА) | 2 426 тыс. руб.; |
| 4) Изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО) | (2 093) тыс. руб.; |
| 5) Постоянное налоговое обязательство (актив) | 907 тыс. руб. |
| 6) Текущий налог на прибыль | 7 115 тыс. руб. |

Информация о связанных сторонах

- 1) Связанная сторона – директор ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» Крикунов Олег Федорович

Выплаты в пользу директора ООО Специализированный Застройщик «ИКАР- СТРОЙ» Крикунова Олега Федоровича за 2022 год составили:

- Заработная плата 13 тыс. руб. (с учетом НДФЛ) ;
- Взносы с ФОТ 10 тыс. руб.

- 2) Связанная сторона – управляющий ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» ИП Сихарулидзе Сергей Важевич

ИП Сихарулидзе Сергей Важевич в течение 2022 г. оказывал услуги управления на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа №1 от 01.04.2022 г. Общая сумма оказанных услуг за 2022 г. составила 2 700 тыс. руб. Оплачено в течение 2022 г. 2 400 тыс. руб. Кредиторская задолженность на 31.12.2022 составила 300 тыс. руб.

- 3) Связанная сторона – учредитель ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» – доля участия 100 %

В 2022 г. получены займы по следующим договорам:

Договоры	Сальдо на 01.01. 2022		Обороты за период				Сальдо на 31.12.2022	
	Займ	%	Выдано займов	Погашено займов	Начислено %	Погашено %	Займ	%
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР"			166 650 000,00	27 800 000,00	1 985 753,42		138 850 000,00	1 985 753,42
Договор займа б/н от 17.06.2022			32 000 000,00		863 561,64		32 000 000,00	863 561,64
Договор займа б/н от 01.07.2022 (ВГ 4)			50 000 000,00	23 000 000,00	894 931,51		27 000 000,00	894 931,51

Договор займа б/н от 02.09.2022 (ВГ №2)		600 000,00			600 000,00	
Договор займа б/н от 02.09.2022 (ВГ №4)		4 900 000,00			4 900 000,00	
Договор займа б/н от 07.12.2022 (погашение кредиторской задолженности ЖК "Конфетти")		10 000 000,00			10 000 000,00	
Договор займа б/н от 09.12.2022 (МКД №4 ЖК "Конфетти")		1 000 000,00			1 000 000,00	
Договор займа б/н от 09.12.2022 (На строительство МКД №3 ЖК "Конфетти")		2 000 000,00			2 000 000,00	
Договор займа б/н от 20.10.2022 (ВГ №4 ЖК Конфетти)		2 500 000,00			2 500 000,00	
Договор займа б/н от 24.06.2022 (ЖК Вишневая горка)		11 700 000,00			11 700 000,00	
Договор займа б/н от 24.06.2022 (МКД №2 Вишневая горка)		7 450 000,00			7 450 000,00	
Договор займа б/н от 24.06.2022 (МКД №4 Вишневая горка)		2 000 000,00			2 000 000,00	
Договор займа б/н от 24.06.2022 (МКД ВГ4)		4 800 000,00	4 800 000,00	36 164,38		36 164,38
Договор займа б/н от 28.06.2022 (МКД 4)		2 700 000,00			2 700 000,00	
Договор займа б/н от 29.07.2022		9 000 000,00		191 095,89	9 000 000,00	191 095,89
Договор займа от 21.09.22 (ВГ №4) от 21.09.2022		26 000 000,00			26 000 000,00	

Кроме того, были приобретены материалы по УПД :

№ 26 от 02.06.2022 на сумму 7 тыс. руб.;

№ 13 от 01.07.2022 на сумму 7 тыс.руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 13 тыс.руб.

Иных операций со связанными сторонами в течение 2022 г. у ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» не было.

Перспективы

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР-СТРОЙ» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты. У общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (непрерывности деятельности).

Оценить последствия Специальной военной операции, которую Российская Федерация начала 24.02.2022 г. в денежном выражении отсутствует. На строительную отрасль может оказать влияние повышение ключевой ставки Банка России, а также введение санкционных ограничений. Тем не менее, Правительством РФ принимаются меры поддержки малого и среднего бизнеса для поддержания строительной отрасли,

сохраняются условия выдачи ипотечных кредитов с сохранением программ господдержки.

В 2023 году планируется продолжение строительства подрядным способом, привлечение средств дольщиков и инвесторов.

«_30_»_марта_2023 г.

Управляющий



С.В. Сихарулидзе

Главный бухгалтер

И.В. Шуманова