

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «СИБИРСКИЙ АУДИТ»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по бухгалтерской отчётности
составленной в соответствии с российскими правилами подготовки
бухгалтерской отчетности организациями

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МК-ГРУПП»**

За 2022 год

АБАКАН, 2023

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

участникам
ООО «Специализированный застройщик «МК-Групп»,

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп»** (ОГРН 1191901004525, 655008 Республика Хакасия, г.Абакан, ул.Игарская, дом 12 литер А оф.12), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год и отчета о движении денежных средств за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2022 по 31.12. 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп»** по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 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, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность генерального директора и участников общества аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Генеральный директор 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 Генеральный директор считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности Генеральный директор и участники общества несут 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 участники общества намереваются ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность

или когда у них отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники общества несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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, ответственными за корпоративное управление участниками **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп»**, 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.

Мы также представляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, и в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

29 апреля 2023 года

г. Абакан, Республика Хакасия, Российская Федерация

Директор ООО «Аудиторской фирмы
«Сибирский аудит» ОРНЗ 22006008786

Е.М.Дарбека

Аудиторская организация:
ООО Аудиторская фирма «Сибирский аудит»,
ОГРН 1021900521312,
655017 Республика Хакасия, пр-кт. Дружбы народов
ЗБ оф 49/2
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11906111158



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

4

	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО	64459813		
Организация "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МК-ГРУПП"	ИНН	1901143119		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес) 655008, Хакасия Респ, Абакан г, Игарская ул, дом 12, литера А, офис 12				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская фирма "Сибирский аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1901041710
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1021900521312

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	145 839	777	-
	в том числе:				
	ППА		145 839	777	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	212 802	160 164	-
	в том числе:				
	дебиторская задолженность участников долевого строительства		212 802	160 164	-
	Итого по разделу I	1100	358 641	160 941	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 305 706	722 936	225 131
	в том числе:				
	запасы		12 175	726	2
	строительные объекты		1 294 759	722 210	225 129
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	620 428	666 286	17 946
	в том числе:				
	дебиторская задолженность участников долевого строительства		573 595	551 161	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	457 529	438 754	369 535
	Прочие оборотные активы	1260	123	217	5
	Итого по разделу II	1200	2 383 786	1 828 193	612 617
	БАЛАНС	1600	2 742 427	1 989 134	612 617

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	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	118 453	118 453	118 453
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	18 962	-	-
	Итого по разделу III	1300	137 515	118 553	118 553
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	571 747	1 113 827	493 981
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 106 490	735 082	-
	в том числе: обязательства по ДДУ		1 106 490	735 082	-
	Итого по разделу IV	1400	1 678 237	1 848 909	493 981
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	449 828	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	51 285	21 272	83
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	21 791	236	-
	Прочие обязательства	1550	403 771	164	-
	Итого по разделу V	1500	926 675	21 672	83
	БАЛАНС	1700	2 742 427	1 989 134	612 617

Руководитель



Можаров Сергей Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МК-ГРУПП"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
64459813		
1901143119		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	24 478	164
	Себестоимость продаж	2120	(347)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	24 131	164
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(428)	(164)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 703	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	23 703	-
	Налог на прибыль	2410	(4 741)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 741)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	18 962	-

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	18 962	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Можаров Сергей Иванович**

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МК-ГРУПП"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2022
64459813		
1901143119		
71.12.2		
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 2020 г.	3100	100	-	118 453	-	-	118 553
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	118 453	-	-	118 553
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	18 962	18 962
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	18 962	18 962
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	100	-	118 453	-	18 962	137 515

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	137 515	118 553	118 553



Руководитель Можаров Сергей Иванович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

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

11

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МК-ГРУПП"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
64459813		
1901143119		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	66 446	17 933
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	641	170
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	65 805	17 763
Платежи - всего	4120	(601 992)	(557 622)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(591 694)	(554 609)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 274)	(2 939)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 720)	-
прочие платежи	4129	(1 304)	(74)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(535 546)	(539 689)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	587 396	612 758
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	587 396	612 758
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	(33 075)	(3 850)
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	(33 075)	(3 850)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	554 321	608 908
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	18 775	69 219
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	438 754	369 535
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	457 529	438 754
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Можаров Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.



**ПОЯСНЕНИЕ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД**

Оглавление

1. Информация об Обществе	3
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность	3
3. Учетная политика.....	4
3.1 Основа составления	4
3.2 Активы и обязательства в иностранных валютах	5
3.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	5
3.4. Основные средства.....	5
3.5. Запасы	6
3.6 Дебиторская задолженность.....	7
3.7 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков.....	6
3.8. Уставный капитал.....	8
3.10 Кредиты и займы полученные.....	8
3.11 Кредиторская задолженность	8
3.12 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	9
3.13 Расчеты по налогу на прибыль	9
3.14 Доходы.....	9
3.15 Расходы.....	10
3.16. Целевые поступления	10
4 Пояснения по основным показателям отчетности	10
4.1 Прочие внеоборотные активы.....	10
4.2 Запасы	11
4.3 Дебиторская задолженность.....	11
4.4 Денежные средства	12
4.5 Уставный капитал	12
4.6 Добавочный капитал.....	13
4.7 Заемные средства	13
5 Связанные стороны.....	15
6. Информация о рисках.....	15
7. Условные активы и обязательства.....	16

1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп» (далее - «Общество») образовано в 09.12.2019 года основной вид деятельности - деятельность заказчика - застройщика и генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Сокращенное наименование ООО "СЗ"МК-ГРУПП"

Численность персонала Общества:

показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Списочная численность	6	6	6

Общество зарегистрировано по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Игарская, дом 12 литера А оф 12, Филиалов и представительств не имеет.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества- Генеральный директор

Основной управленческий персонал

-Генеральный директор (Участник Общества) – Можаров Сергей Иванович ;
 - Главный бухгалтер – Сапрыгина Наталья Николаевна
 Ведущий инженер Кускунакова Анастасия Николаевна

Постоянно действующей ревизионной комиссии нет.

Все показатели представлены в тысячах рублей.

2.Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Строительная отрасль в Российской Федерации продолжает развиваться, обеспечиваются государственные гарантии населению при строительстве жилья на условиях заключения договора долевого участия в строительстве и привлечением средств застройщиками с использованием счетов эскроу. Строительство жилья в 2022 году выросло, государство продолжает поддерживать развитие ипотечного жилищного строительства. В Хакасии реализуются меры по поддержке обманутых дольщиков и расселения из аварийного жилья. Общество принимает участие в этих программах. Несмотря на вызовы в связи с непростой геополитической ситуацией, расширением списка санкций, общество справляется с поставленными вызовами. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержена часто вносимым изменениям, а также допускается возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая и экономическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. В 2022 году продолжают приниматься меры борьбы с COVID-19, но каких либо ограничений работы в строительную отрасль не оказывают. Объявленная программа льготного кредитования поддержала продажи жилья, в том числе новое строительство. Частичная мобилизация создает определённый дефицит на рынке труда строительных специальностей. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако

будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, налоговым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

3.1 Основа составления

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность, сформирована за год, окончившийся 31.12.2022 с применимой концепцией соответствия федеральным стандартам бухгалтерского учета и отчетности, правилам ведения учета, подготовки и представления отчетности в Российской Федерации, Закону «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, нормативным актам по бухгалтерскому учету и отчетности. Отчетность подготовлена без отступления от действующих правил и каких-либо исключений применимого законодательства по бухгалтерскому учету и подготовки отчетности. Общество подготовило отчетности исходя из предпосылки непрерывности деятельности.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год, которая была подписана 27 марта 2023 года, но еще не утверждена участниками Общества в установленном законодательством порядке.

Обществом принято решение об исправлении бухгалтерской отчетности за 2022 год в связи с необходимостью внесения в нее существенных корректировок по результатам аудита данной отчетности (Основание: приказ № 1бух Генерального директора Общества от 25 апреля 2023 года).

Изменения учетной политики

В связи с вступлением в силу ФСБУ 06/2020 «Учет основных средств», ФСБУ 26/2020 «Учет капитальных вложений», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Организация применяет настоящие Стандарты, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Общество является арендатором, по каждому договору аренды одновременно признаны на конец 2021 года, предшествующего году, начиная с которого применяется Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Общество признало право пользование арендой по земельным участкам и объектам недвижимости, используемых в деятельности. Обязательство признано по дисконтированной стоимости, ставки дисконтирования принимаются на основе ставок дополнительного заимствования на сроки аренды в диапазоне от 5% до 12%

Общество произвело пересчет сравнительных данных за предыдущие периоды, включенных в бухгалтерскую отчетность за 2022 год,

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 в связи с новыми ФСБУ (тыс. руб.)

Код строки	Наименование строки	Номер корректировки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1 150	Основные средства	1	-	777	777
1 154	в том числе ППА	-	-	777	777
1 100	Итого по разделу		160 164	777	160 941
1 600	Итого Баланс		1 988 357	777	1 989 134
1 450	Прочие обязательства	2	734 469	613	735 082
	Итого раздел IV		1 848 296	613	1 848 909
1 550	Прочие обязательства	3	-	164	164
1 400	Итого по разделу V		21 508	164	21 672
1 700	Итого Баланс		1 988 357	777	1 989 134

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, активы общества не подвержены процессам обесценения.

3.2 Активы и обязательства в иностранных валютах

Расчеты в иностранной валюте и условных единицах не осуществлялись, активы и обязательств, выраженные в иностранной валюте отсутствуют. Пересчет не требуется.

Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
За 1 доллар США	70,3375	74,29226	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

3.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе все активы классифицированы на долгосрочные и краткосрочные, финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

3.4. Основные средства

Собственные объекты основных средств отсутствуют в организации.

3.4.1 Арендованное имущество и обязательства по аренде

Общество применяет стандарт ФСБУ 20/2018 начиная с отчетности за 2022 год. Общество для своей основной деятельности Заказчика- застройщика арендует земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов и объектов инфраструктуры. Аренда земельных участков прекращает признаваться в момент передачи участникам долевого строительства объекта строительства.

Порядок классификации объектов учета аренды в соответствии с ПБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

1) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

2) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов-

при одновременном выполнении следующих условий:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Общество принимает к учету право пользование арендой в сумме дисконтированных арендных платежей, согласованных в договоре аренды.

Сроки амортизации права пользования арендой определяются на условиях договора аренды по наиболее ранних из дат:

Дата передачи участникам долевого строительства построенного объекта долевого строительства или истечение срока аренды.

Обязательства по аренде принимаются в момент признания права пользования арендой в сумме дисконтированных платежей по ставке дисконтирования, определяемой обществом на условиях возможно применения кредитных средств для покупки аналогичного объекта аренды.

Амортизация права пользования арендой и процентные расходы по аренде включаются в стоимость объектов строительства.

3.5 Запасы

В состав запасов включены

- накопленные затраты общества на объекты МКД, предназначенные для передачи участникам долевого строительства.

- объекты недвижимого имущества, предназначенные для продажи

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При наличии признаков обесценения общество формирует резерв под снижение стоимости материальных запасов. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии запасы оценивались по средней себестоимости.

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 4 «Запасы» (подраздел 4.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков, а также затраты на изготовление материально-производственных запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение работ,

оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия (в том числе путем включения в затраты, формирующие стоимость объектов внеоборотных активов), а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Строительные объекты в составе запасов включают накопленные затраты, произведенные обществом в возводимые объекты строительства, работы по которым выполняются генеральным подрядчиком ООО «Механизированная колонна № 8» и подрядчиками согласно заключенных договоров подряда. Стоимостная оценка включает фактические принятые объемы строительных работ, капитализацию процентов по целевым привлеченным средствам. По завершению строительства объекты будут переданы лицам, заключившим договоры долевого участия. Понесенные расходы финансируются банком на условиях целевого кредитования. Информация по таким объектам дополнительно раскрыта в тестовой части пояснений (п.4.1).

3.6 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность классифицируется по видам в зависимости от характера возникновения, отражена в табличной части пояснений.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. В течение отчетного года основания для обесценения не было.

Резервы под обесценение дебиторской задолженности в 2022 году не созданы, необходимость отсутствует. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

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

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства классифицирована на долгосрочную погашение которой ожидается не ранее, чем через 12 месяцев после отчетной даты. Погашение задолженности проводится в момент раскрытия счетов эскроу по каждому объекту МКД после получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности обществом раскрывает информацию по задолженности участников долевого строительства, которая ожидается в течение 12 месяцев и предусмотрена договором долевого участия как обязательство участника долевого строительства. Сумма дебиторской задолженности участников долевого строительства частично обеспечена средствами, размещенными на счетах эскроу.

3.7 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении

денежных средств

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

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

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств свёрнуто представляются:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно. В составе остатка денежных средств признаны аккредитивы, открытые для общества в целях осуществления деятельности Заказчика – застройщика и подлежащие использованию в целях строительства объектов многоквартирных жилых домов.

3.8 Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме вклада участников Общества. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

3.9 Кредиты и займы полученные

Общество привлекает кредиты и займы для осуществления деятельности в соответствии с условиями Федерального закона 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и Правилами предоставления кредитов на условиях льготной процентной ставки, действующей на период, в течение которого предоставляется субсидирование из федерального бюджета кредитующему банку, выдавшему кредит специализированному застройщику. Полученные льготные кредиты являются долгосрочными на момент получения, им переводятся в краткосрочные, если до срока погашения остается менее 12 месяцев. Кредиты и займа раскрыты в составе долгосрочных обязательств и краткосрочных заемных средств. Проценты по кредитам включены в стоимость объектов строительства МКД и признаны в качестве долгосрочных обязательств, если срок для погашения таких процентов превышает 12 месяцев после отчетной даты. Погашение кредитных ресурсов будет произведено за счет средств, размещенных на счетах эскроу к моменту завершения строительных объектов. Кредитные линии открыты на каждый объект строительства индивидуально.

Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

3.10 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Общество формирует оценочные обязательства на предстоящую оплату неиспользованных отпусков.

Резервы будущих расходов под незавершенные строительные работы по благоустройству дворовой территории, входящей в состав общедомового имущества, предусмотренные проектно- сметной документацией по объектам строительства подлежащих передаче участникам долевого строительства. Полностью работы завершаются в момент сдачи последней очереди комплекса МКД. Резервы под обязательства являются краткосрочными.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности краткосрочные оценочные обязательства по неиспользованным отпускам. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам определяется на отчетные даты исходя из числа дней неиспользованного отпуска и среднедневного заработка каждого работника с учетом суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды.

Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

3.11 Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» В течение 2022 года и на отчетную дату отложенные налоговые активы и обязательства отсутствуют.

3.12 Доходы

Основным доходом общества является результат от эффективного использования целевых поступлений участников долевого строительства. В качестве дохода от основного вида деятельности признается экономия застройщика в виде оставшихся неизрасходованных целевых поступлений. Доход признается в момент передачи объекта строительства участнику долевого строительства.

Дополнительными доходами общества являются доходы от предоставления услуг, сопутствующих деятельности Заказчика застройщика, в том числе услуги подготовки документов и иные услуги и выручка от продажи объектов недвижимости, на которые не были заключены договоры долевого участия до завершения строительства МКД. Признание расходов осуществляется по методу «начисления».

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки от продажи.

3.13 Расходы

Себестоимость продаж включает расходы, связанные оказанием услуг.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с оказанием услуг или выполнением работ.

3.16. Целевые поступления

Общество осуществляет деятельность и возводит строительные объекты МКД за счет средств целевого финансирования, которые для защиты прав дольщиков аккумулируются на счетах эскроу. Данные средства являются обеспечением, полученным обществом, которое будет доступно после сдачи объектов строительства.

Финансирование строительства осуществляется с привлечением кредитных ресурсов ПАО «Сбербанк», которое неразрывно связано со счетами эскроу. Кредитные ресурсы, получаемые от банка являются целевыми и используются только на возведение объектов.

В бухгалтерском балансе по строке 1450 отражены прочие долгосрочные обязательства общества по договорам участия в долевом строительстве. Информация договорам дополнительно раскрыта в тестовой части пояснений (п.4.1).

4 Пояснения по основным показателям отчетности

4.1 Запасы

По строке 1210 сумма 1 288 154 тыс.руб. представляет капитализированные расходы на возведенные объекты – многоквартирные жилые дома:
тыс.руб.

Наименование объекта	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
МКД Ленина 56 – I очередь	64 662	232 244	126 818
МКД Ленина 56 – II очередь	363 714	244 647	96 244
МКД Ленина 56 – III очередь	18113	10 216	---
МКД Кирова 214 А – 1 этап	338 756	148 462	2 435
МКД Кирова 214 А – 2 этап	284 763	32 779	21
МКД Некрасов Дом – 1 этап	99 168	26 931	---
МКД Некрасов Дом – 2 этап	85 493	26 931	---
МКД Г.Тихонова 10 - 1 этап	10 114		
МКД Г.Тихонова 10 - 2 этап	9 992		
МКД Г.Тихонова 10 - 3 этап	9 992		
МКД Г.Тихонова 10 - 4 этап	9 992		
Итого	1 294 759	722 210	225 129

Затраты включают принятые подрядные работы, проценты по кредитным линиям, подлежащие оплате по завершению строительства и возмещаемые за счет средств дольщиков и иные затраты, понесенные застройщиком в соответствии Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Договоры долевого участия и обеспечение на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2022г. тыс.руб.

Наименование строительного объекта	Сумма договоров долевого участия		Обеспечение на счетах эскроу	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
МКД Ленина 56 – I очередь строительства	65 966		251 410	169 334
МКД Ленина 56 – II очередь строительства	414 983	109 822	299 751	248 308
МКД Кирова 214 А – 1 этап строительства	330 102	26 436	111 152	68 151
МКД Кирова 214 А – 2 этап строительства	302 397	241 921	72 156	38 830
МКД Некрасова 16 – 1 этап строительства	147 912	111 463		
МКД Некрасова 16 – 2 этап строительства	44 273	27 657		
МКД Г.Тихонова 10 – 1 этап строительства	20 616	10 506		
Итого	1 326 2149	527 805	734 469	524 623

Классификация по срокам исполнения обязательств раскрыта в таблице 5.3 пояснений к отчетности

4.2 Запасы

Запасы по состоянию на 31 декабря 2022 года в размере 14 тыс.руб. обеспечивают управленческие нужды Заказчика застройщика, информация в табличной части пояснений Таблица 4.1, также ТМЦ в размере 1 581 тыс.руб., квартиры для продажи 9 352 тыс.руб.

4.3 Дебиторская задолженность

Строка 1230 бухгалтерского баланса в сумме 620 428 тыс. и строка 1190 в сумме 212 802 тыс. представлена текущей задолженности выданных авансов поставщикам в соответствии с условиями договоров на выполнение строительных работ Детализация в таблице 5.1 табличной части пояснений

Подрядчики	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ИП Ивченко И.А.	3 714	3 000	3 198
ООО Механизированная колонна № 8	12 891	87 189	14 618
МУП АЭС	7 512	47	115
прочая	66	23	15
ООО АФ Сибаудит		72	
МУП Водоканал	1 582	3 812	
ИП Гончаров В.Е.		145	
ООО Дорхан Хакасии		1 122	
ООО Индиго		1 769	

МУП ИРТА АБАКАН		40	
ООО Премиум Групп	61	38	
ООО Проммаш Тест	150	75	
ИП Рагозин Ю.А.		3 477	
ПАО РОССЕТИ СИБИРЬ	6 370	2 831	
ООО Томас		32	
ИП Тюмерекова Ю.М.		558	
ООО ФАРТЕЗАПРОМИЗЫСКАНИЯ	5 860	6 694	
ООО ЮСТК		4 202	
ИП Кузнецов С.А.	100		
ИП Саури Д.Г.	272		
ООО Маверик	70		
ООО Роман	5 011		
ООО Кирпичный завод Колизей	1 714		
АО Абаканская ТЭЦ	691		
ООО "СЕРТПРОМТЕСТ"	600		
ООО Согласие	169		
Итого подрядчики	46 833	115 126	
Расчеты по ДДУ	786 397	711 325	
В том числе: дебиторская задолженность участников долевого строительства свыше 12 месяцев	212 802	160164	
Итого	833 230	826 451	17 733

Просроченная задолженность отсутствует, обесценение не требуется

4.4 Денежные средства

Строка 1250 бухгалтерского баланса включает:
тыс.руб.

Вид средств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчетный счет свободный остаток	4 177	8 057	83
Наличные денежные средства в кассе	11	3	10
Целевые аккредитивы ПАО Сбербанк для оплаты строительства	453 341	430 694	369 442
Итого	457 529	438 754	369 535

4.5 Уставный капитал

Сформирован из долей участников и полностью оплачен по состоянию на 31.12.2020, 30.12.2021, 31.12.2022

ООО «Механизированная колонна № 8» - 90% -- 90 тыс. руб.
Можаров Серей Иванович 10 % - 10 тыс.руб

Конечный Бенефициар общества владелец материнской компании ООО «Механизированная колонна № 8» Дреев Матвей Алиханович с долей участия – 100%

Все доли в уставном капитале находятся в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с соглашениями о предоставлении опциона на заключение договора залога доли в уставном капитале общества от 25.09.2020 года сроком действия до 27.09.2026 года включительно в

соответствии с договорами об открытии невозобновляемых кредитных линий. Записи в ЕГРЮЛ внесены.

4.6 Добавочный капитал

Добавочный капитал сформирован за счет взноса в имущество общества в соответствии с уставом.

По решению участников ООО «Механизированная колонна № 8» внесен взнос в имущество общества в сумме 118453 тыс. руб. в составе земельного участка и технической документации для строительства МКД. Показатели в составе отчета об изменении капитала табличная часть пояснений.

4.7 Заемные средства

Строка 1410 бухгалтерского баланса целевые заемные средства получены в рамках проектного финансирования для строительства МКД:

тыс.руб

Контрагенты	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	дата погашения
всего кредитов и займов	1 021 575	1 113 827	493 981	
Долгосрочные кредиты	571 747	1 088 132	490 070	
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	549 206	1 088 132	490 070	
Договор КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г.		208 419	208 419	27.09.2023
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.		281 651	281 651	27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.		274 031	---	27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.		274 031	---	27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.		50 000	---	27.09.2023
Договор N440B00BE7MF от 10 ноября 2022г	261 542			27.03.2026
Договор № 440B00BE6MF от 10 ноября 2022 г.	258 340			27.03.2026
Договор №440B009E9MF от 28.09.2022г.	29 324			27.06.2024
Краткосрочные кредиты	449 828			
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.	72 856			27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.	33 975			27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.	274 031			27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.	47 776			27.09.2023
Договор №440B00A1LMF от 28.09.2022г.	21 190			27.12.2023
проценты за пользование кредитом	12 696	11 091	1 132	

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	12 696	11 091	1 132	
Договор КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г.	---	2 439	719	27.09.2023
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.	7	1 719	413	27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.	11	3 867	---	27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.	9 024	1 557	---	27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.	2 287	1 509		27.09.2023
Договор N440B00BE7MF от 10 ноября 2022г	374			27.03.2026
Договор № 440B00BE6MF от 10 ноября 2022 г.	584			27.03.2026
Договор №440B009E9MF от 28.09.2022г.	92			27.06.2024
Договор №440B00A1LMF от 28.09.2022г.	317			27.12.2023
Долгосрочные займы	22541	14 041	2 775	
МЕХКОЛОННА №8 ООО	22 541	14 041	2 775	
Договор займа от 05.10.2020г.	---	---	325	30.06.2024
Договор займа от 22.12.2020г.	5 415	5 415	2 450	30.06.2024
Договор займа от 15.09.2020г.	8 726	226		30.06.2024
Договор займа от 23.04.2021г.	8 400	8 400		30.06.2024
проценты по займам всего	1 414	563	4	30.06.2024
Итого	1 035 685	1 113 827	493 981	

По условиям кредитных договоров установлена плавающая процентная ставка, расчет которой зависит от наполнения счетов эскроу и фактических объемов выполнения строительных работ, финансируемых за счет кредитов. В 2020 году ставка лежала в диапазоне: 0,39-1,92%, в 2021 году 0,3-1,64% по договорам КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г., № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г. (МКД Ленина 56 I и II очередь строительства) и 0,61-3,15% по договорам КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г., КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г. (МКД Кирова 214А 1 и 2 этап строительства), В 2022 году 0,97-4,06%. В 2022 году ставка по кредитам варьировалась от 0,1% до 4,9% годовых.

Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г. процентная ставка 14,32%.

По договорам займа фиксированная ставка 5%.

Право пользование арендой и обязательство по аренде

По стр. 1150 «Основные средства» признано право пользование арендной. Общество возводит на арендуемых земельных участках многоквартирные жилые дома, право пользование арендными участками приобретено на аукционе. Арендует офисные помещения.

ППА	31.12.2022	31.12.2021
ППА всего	145 838	777
в том числе: земельные участки	145 562	462
объекты недвижимости	276	315
Амортизация всего	(23 351)	

в т.ч. Земельные участки	(23 311)	
объекты недвижимости	(39)	
Процентные расходы по аренде, включенные в стоимость МКД	(14 560)	
в т.ч. Земельные участки	(14 527)	
объекты недвижимости	(34)	
Обязательства по аренде	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочные	109 826	613
в том числе: земельные участки	109 826	329
объекты недвижимости		284
Краткосрочные	358	164
в том числе: земельные участки	329	133
объекты недвижимости	29	31
Всего обязательства по аренде	110 184	777

5 Связанные стороны

Основное хозяйственное общество – ООО «Механизированная колонна № 8» (ИНН 1901056410) владеющее 90% долей уставного капитала общества

Операции: (тыс.руб)

Выполнение подрядных работ по строительству МКД	31.12.2021	31.12.2022	Дт задолженность на 31.12.2021	Дт задолженность на 31.12.2022
	323 121	482 397	14 618	8 558
Операции по получению заемных средств				
	Получено		Кт задолженность на 31.12.2021	Кт задолженность на 31.12.2022
	31.12.2021	31.12.2022		
Займы	14 041	8 500	14 041	22 541
проценты	563	851	563	1 414
Выплаты основному управленческому персоналу				
Сумма выплат заработная, плата и обязательные взносы на заработную плату			31.12.2021	31.12.2022
			1579	2 870

6. Информация о рисках

Валютные риски: активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, Общество не подвержено влиянию валютных рисков.

Ценовые риски: финансовые вложения в акции других компаний отсутствуют, Общество не подвержено влиянию ценового риска.

Кредитный риск: Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что заключение договоров долевого участия и внесение участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу может осуществляться разными темпами, что оказывает влияние на процентную ставку по целевым кредитам, предоставленным для основной деятельности. Участники долевого строительства могут расторгнуть договор долевого участия. Подверженность кредитному риску возникает в результате заключения договоров

долевого участия, а также в результате размещения средств Общества на банковские счета. кредитная ставка может быть увеличена до 7,5 % при неблагоприятных условиях на рынке недвижимости строительства жилья.

Риск ликвидности: Риск ликвидности определяется как риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Общество подвержено риску в объеме, равном сумме обязательств, отраженных на балансе Общества.

7. Условные активы и обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

28 апреля 2022 года

Генеральный директор Можаров С.И.



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.	777	-	168 412	-	-	(23 351)	-	-	-	169 190	(23 351)
	5210	за 2021г.	-	-	777	-	-	-	-	-	-	777	-
в том числе: право пользования арендой	5201	за 2022г.	777	-	168 412	-	-	(23 351)	-	-	-	1 691 690	(23 351)
	5211	за 2021г.	-	-	777	-	-	-	-	-	-	777	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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:	5261	-	-
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	-	-	-
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)

Можаров Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

28 апреля 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		убытков 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.	722 936	-	722 936	883 928	(301 158)	-	-	X	1 305 706	-	1 305 706
	5420	за 2021г.	225 131	-	225 131	508 645	(10 840)	-	-	X	722 936	-	722 936
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	726	-	726	34 921	(34 052)	-	-	-	1 595	-	1 595
	5421	за 2021г.	2	-	2	1 495	(771)	-	-	-	726	-	726
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	9 352	-	-	-	-	9 352	-	9 352
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
строительные объекты	5407	за 2022г.	722 210	-	722 210	839 655	(267 106)	-	-	-	1 294 759	-	1 294 759
	5427	за 2021г.	225 129	-	225 129	507 150	(10 069)	-	-	-	722 210	-	722 210

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



Руководитель

Можаров Сергей Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 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.	160 164	-	212 802	-	-	-	-	-	(160 164)	-	-	212 802	-
	5521	за 2021г.	-	-	160 164	-	-	-	-	-	-	-	-	160 164	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
дебиторская задолженность участников долевого строительства	5505	за 2022г.	160 164	-	212 802	-	-	-	-	-	(160 164)	X	X	212 802	-
	5525	за 2021г.	-	-	160 164	-	-	-	-	-	-	X	X	160 164	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	666 287	-	832 071	-	(1 038 094)	-	-	-	160 164	-	-	620 428	-
	5530	за 2021г.	17 946	-	717 197	-	(68 856)	-	-	-	-	-	-	666 287	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	169	-	-	-	-	-	-	-	-	169	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	115 105	-	134 398	-	(202 888)	-	-	-	-	-	-	46 615	-
	5532	за 2021г.	17 816	-	166 030	-	(68 741)	-	-	-	-	-	-	115 105	-
Прочая	5513	за 2022г.	21	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	49	-
	5533	за 2021г.	130	-	6	-	(115)	-	-	-	-	-	-	21	-
дебиторская задолженность участников долевого строительства	5514	за 2022г.	551 161	-	697 476	-	(835 206)	-	-	-	160 164	X	X	573 595	-
	5534	за 2021г.	-	-	551 161	-	-	-	-	-	-	X	X	551 161	-
Итого	5500	за 2022г.	826 451	-	1 044 873	-	(1 038 094)	-	-	-	X	-	-	833 230	-
	5520	за 2021г.	17 946	-	877 361	-	(68 856)	-	-	-	X	-	-	826 451	-

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						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую 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.	1 848 909	1 623 704	31 433	(703 031)	-	(1 122 778)	-	-	1 678 237
	5571	за 2021г.	493 981	1 348 260	10 518	(3 850)	-	-	-	-	1 848 909
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 099 223	556 286	30 582	(688 471)	-	(449 828)	-	-	547 792
	5572	за 2021г.	491 202	598 062	9 959	-	-	-	-	-	1 099 223
займы	5553	за 2022г.	14 604	8 500	851	-	-	-	-	-	23 955
	5573	за 2021г.	2 779	15 116	559	(3 850)	-	-	-	-	14 604
прочая	5554	за 2022г.	735 082	1 058 918	-	(15 173)	-	(672 950)	-	-	1 106 490
	5574	за 2021г.	-	735 082	-	-	-	-	-	-	735 082
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	21 272	1 508 406	-	(1 028 565)	-	-	-	-	501 113
	5580	за 2021г.	83	474 660	-	(453 471)	-	-	-	-	21 272
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 325	742 871	-	(727 324)	-	-	-	-	19 872
	5581	за 2021г.	83	395 611	-	(391 369)	-	-	-	-	4 325
авансы полученные	5562	за 2022г.	7	37	-	(44)	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	7	-	-	-	-	-	-	7
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	97	6 539	-	(6 335)	-	-	-	-	301
	5583	за 2021г.	-	1 007	-	(910)	-	-	-	-	97
кредиты	5564	за 2022г.	-	449 828	-	-	-	-	-	-	449 828
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	16 664	305 402	-	(291 266)	-	-	-	-	30 800
	5586	за 2021г.	-	75 379	-	(58 715)	-	-	-	-	16 664
зарботная плата	5567	за 2022г.	179	3 729	-	(3 596)	-	-	X	X	312
	5587	за 2021г.	-	2 656	-	(2 477)	-	-	X	X	179
Итого	5550	за 2022г.	1 870 181	3 132 110	31 433	(1 731 596)	-	X	-	-	2 179 350
	5570	за 2021г.	494 064	1 822 920	10 518	(457 321)	-	X	-	-	1 870 181

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)

Можаров Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	775	164
Итого по элементам	5660	775	164
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	775	164

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



Руководитель

(подпись)

Можаров Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

28 апреля 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	237	29 242	(7 687)	-	21 791

Руководитель



(подпись)

Можаров Сергей Иванович

(расшифровка подписи)

28 апреля 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	737 832	524 623	217 252
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

Можаров Сергей Иванович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 апреля 2023 г.

Прошнуровано - 40 - листов
Пронумеровано
Директор ООО «АФ» Сибирский аудит»
К.Н. Дарбека Е.М.

