

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Репина»

за 2022 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина» (ОГРН 1186658094347), которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2022 года;
 - отчет о финансовых результатах за 2022 год;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
- отчет об изменениях капитала за 2022 год;
 - отчет о движении денежных средств за 2022 год;
 - пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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 Репина» (далее-Общество) по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств Общества 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 согласно указанным стандартам далее описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Независимость

Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, отраженную в разделе 21 «Исправления в отчетности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик Репина» за 2022 год о том, что бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к отчетности, подписанной 30.03.2023.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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 Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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 выполняем следующее:

- 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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;

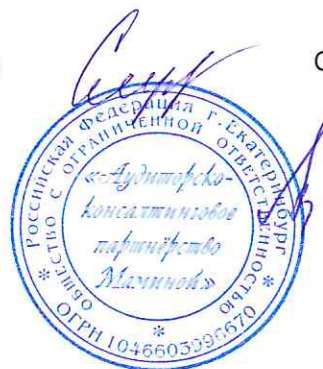
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и участниками Общества, 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.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение

Служаева Оксана Валерьевна
ОРНЗ 22006035494

Генеральный директор
ООО «АКП Маминой»



Мамина Ирина Леонидовна
ОРНЗ 22006016515

Аудиторская организация:
ООО «АКП Маминой»,
ОГРН 1046603996670,
620075, г. Екатеринбург, улица Малышева,
дом 51, офис 20/02,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»
(СРО ААС), ОРНЗ 12006019001

Екатеринбург, Российская Федерация

«28» апреля 2023 г.

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 РЕПИНА"	по ОКПО	35078642		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	6670476621		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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) 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, д. № 69, оф. 436				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	6671150220
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП	1046603996670

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	3 209	146 458	83 871
2.1	в том числе: земельные участки		3 209	146 458	83 871
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 567	6 925	2 691
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	14 776	153 383	86 562
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	960 512	372 148	54 926
4.1	в том числе: незавершенное строительство	1211	960 512	372 148	54 926
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	67	57	34
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 598 016	930 184	6 555
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	117 161	53 140	6 555
	расчеты по договорам участия в долевом строительстве	1232	1 480 849	877 015	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	42	122	79
	Прочие оборотные активы	1260	13	24	10
	Итого по разделу II	1200	2 558 650	1 302 535	61 604
	БАЛАНС	1600	2 573 426	1 455 918	148 166

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	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(58 602)	(35 083)	(13 625)
	Итого по разделу III	1300	(48 602)	(25 083)	(3 625)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 041 092	578 246	135 658
	в том числе:				
	займы	1411	991 394	552 637	122 400
	проценты по займам	1412	49 698	25 609	13 258
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 480 849	877 015	-
	в том числе:				
	обязательства по договорам участия в долевом строительстве	1451	1 480 849	877 015	-
	Итого по разделу IV	1400	2 521 941	1 455 261	135 658
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	100 052	25 716	16 133
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	100 052	25 708	16 008
	расчеты с бюджетом	1522	-	-	121
	прочие	1523	-	8	4
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34	24	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	100 086	25 740	16 133
	БАЛАНС	1700	2 573 426	1 455 918	148 166



Руководитель

(подпись)

Пятибратов Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"	по ОКПО	35078642		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6670476621		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(10 330)	(14 448)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 330)	(14 448)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(16 538)	(9 634)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1 294)	(1 609)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(28 162)	(25 691)
	Налог на прибыль	2410	4 647	4 239
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4 647	4 239
	Прочее	2460	(4)	(6)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(23 519)	(21 458)

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	(23 519)	(21 458)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Пятибратов Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

	Коды	
	0710004	
Форма по ОКУД	31	12 2022
Дата (число, месяц, год)		
по ОКПО	35078642	
ИНН	6670476621	
по		
ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"
 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

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	10 000	-	-	-	(13 625)	(3 625)
<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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(21 458)	(21 458)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(21 458)	(21 458)
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	10 000	-	-	-	(35 083)	(25 083)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	-	-	-	-	(23 519)	(23 519)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(23 519)	(23 519)
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	10 000	-	-	-	(58 602)	(48 602)

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	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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	(48 602)	(25 083)	(3 625)



Пятибратов Дмитрий Валерьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"
 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		
0710005		
31	12	2022
35078642		
6670476621		
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	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(438 838)	(430 194)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(376 928)	(371 012)
в связи с оплатой труда работников	4122	(126)	(130)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(61 784)	(59 052)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(438 838)	(430 194)
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	438 758	430 237
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	438 758	430 237
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	438 758	430 237
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(80)	43
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	122	79
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	42	122
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Пятибратов Дмитрий
Валерьевич

(расшифровка подписи)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за Январь-Декабрь 2022 г.

коды	
0710001	
31	12 2022
по ОКПО 35078642	
ИНН 6670476621	
по ОКВЭД 2 71.12.2	
12300	16
по ОКЕИ 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 РЕПИНА"

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

Местонахождение (адрес)

620063, Свердловская обл., Екатеринбург г., Декабристов ул., д. № 69, оф. 436

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало периода		Переоценка		На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	учтено в запасах	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения								
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	146 458	-	46 657	-	-	(189 906)	-	-	3 209	-
	5210	за 2021г.	83 871	-	62 587	-	-	-	-	-	146 458	-
в том числе: земельные участки	5201	за 2022г.	146 458	-	46 657	-	-	(189 906)	-	-	3 209	-
	5211	за 2021г.	83 871	-	62 587	-	-	-	-	-	146 458	-
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 в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241 5251	за 2022г. 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 в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261 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	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2022г. за 2021г.	372 148 54 926	- -	372 148 54 926	588 364 317 222	- -	X X	960 512 372 148	- -	960 512 372 148	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Готовая продукция	5402 5422	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Товары для перепродажи	5403 5423	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404 5424	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Затраты в незавершенном производстве	5405 5425	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочие запасы и затраты	5406 5426	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
незавершенное строительство	5407 5427	за 2022г. за 2021г.	372 148 54 926	- -	372 148 54 926	588 364 317 222	- -	- -	960 512 372 148	- -	960 512 372 148	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		в том числе:	всего	в том числе:	всего
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-	-
в том числе:					
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-	-
в том числе:					
незавершенное строительство	5445	960 512	372 148	-	-
	5446	960 512	372 148	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года			Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 480 849	-
	5521	за 2021г.	-	-	877 015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877 015	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	-	-	X	1 480 849	-
	5525	за 2021г.	-	-	877 015	-	-	-	-	-	-	-	-	X	877 015	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	53 169	-	85 091	-	(21 093)	-	-	-	-	-	-	-	117 167	-
	5530	за 2021г.	6 555	-	48 382	-	(1 797)	-	-	-	-	-	-	-	53 169	-
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	53 140	-	85 091	-	(21 070)	-	-	-	-	-	-	-	117 161	-
	5532	за 2021г.	6 555	-	48 382	-	(1 797)	-	-	-	-	-	-	-	53 140	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	29	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	6	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	930 184	-	688 925	-	(21 093)	-	-	-	-	-	X	X	1 598 016	-
	5520	за 2021г.	6 555	-	925 397	-	(1 797)	-	-	-	-	-	X	X	930 184	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора
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	спливание на финансовый результат	погашение	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	выбыло	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат											
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 455 261	1 042 592	24 039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 521 941
	5571	за 2021г.	135 658	1 307 252	12 351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 455 261
в том числе:																		
кредиты	5552	за 2022г.	426 697	413 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840 554
	5572	за 2021г.	-	426 697	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	426 697
займы	5553	за 2022г.	125 940	24 900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150 840
	5573	за 2021г.	122 400	3 540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125 940
прочая	5554	за 2022г.	877 015	603 834	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 480 840
	5574	за 2021г.	-	877 015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877 015
проценты по займам	5555	за 2022г.	22 892	-	16 538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	39 431
	5575	за 2021г.	13 258	-	9 034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	22 892
проценты по кредитам	5556	за 2022г.	2 717	-	7 551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	10 267
	5576	за 2021г.	-	-	2 717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	2 717
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	25 716	79 607	(5 271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 052
	5580	за 2021г.	16 133	21 176	(11 622)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 716
в том числе:																		
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	25 708	79 607	(5 203)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 052
	5581	за 2021г.	15 008	21 168	(11 468)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 708
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	121	-	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	8	8	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
	5586	за 2021г.	4	4	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
Итого	5550	за 2022г.	1 480 977	1 122 199	24 089	(5 271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 621 993
	5570	за 2021г.	151 791	1 326 428	12 351	(11 622)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 480 977

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	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	493
Расходы на оплату труда	5620	97	97
Отчисления на социальные нужды	5630	29	29
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	10 204	13 829
Итого по элементам	5660	10 330	14 448
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	10 330	14 448

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	24	10	-	-	34

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 276 570	709 403	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	1 276 570	709 403	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель _____
Пятибратов Дмитрий Валерьевич
 (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г.
ООО «Специализированный застройщик Репина»
(ИНН 6670476621)

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина», краткое ООО «Специализированный застройщик Репина», далее Общество.

1.2 Юридический адрес: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, дом № 69, оф.436

1.3 Дата государственной регистрации: 21.12.2018 г.

1.4 На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы от 21.12.2018г. Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1186658094347

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2022 г. составил 10 000 000 рублей.

Учредители: ООО «ПИК XV» - 50% доли ;
ООО «Атомстройкомплекс» Управляющая компания» - 50% доли.

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности Общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников на 31.12.2022 года составляет 3 человека.

1.8 Исполнительный орган – директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич, избран решением Общего собрания участников от 13.12.2018года протокол № б/н сроком на 3 (три) года, переизбран решением Общего собрания участников от 23.11.2021года протокол № 19 сроком на 3 (три) года.

Главный бухгалтер – Гиматова Ольга Леонидовна, приказ 3/18 от 24.12.2018г.

1.9 Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности..

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству объекта долевого строительства отражаются Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса).

В 2022г. закончены работы по перепланировке земельных участков ранее отраженных по строке 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса. На 31.12.2022г. произведен следующий перенос стоимости земельных участков :

-стоимость земельных участков на которых ведется строительство объекта долевого строительства отражены Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса);

- стоимость земельные участки находящиеся за «красной линией»* отражены Обществом в разделе внеоборотные активы (строка 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса).

*п.11 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004года № 190-ФЗ : «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории»

Общество подлежит обязательному аудиту.

2. Основные элементы учетной политики Общества.

2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществлялся в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной

приказом №2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Главный бухгалтер Общества

2.1.1 Основные средства

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 руб. и более.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- другие виды основных средств

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.1.2 Учёт аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды

преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

2.1.3 Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и другом выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

2.1.4 Выручка признается по методу начисления.

2.1.5 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета учета продаж.

2.1.6 Остатки высоколиквидных краткосрочных депозитов сроком погашения до трех месяцев, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

2.1.17 Изменения в учетной политике

Бухгалтерская отчетность не содержит отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В связи с вступлением в силу с 01 января 2022 года следующих федеральных стандартов: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», в учётную политику Общества были внесены изменения.

Организация перспективно отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых ФСБУ начиная с 2022 г.

Изменения, внесенные в учётную политику Общества, и выбранные способы ведения бухгалтерского учёта активов и обязательств не повлекли за собой необходимость внесения корректировок в соответствующие статьи бухгалтерской отчётности Общества за предшествующие отчётные периоды.

2.2 Учетная политика для целей налогового учета.

Налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом № 2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

2.2.1 В 2022г. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2 Дата возникновения обязанности по уплате НДС определяется по отгрузке готовой продукции и предъявлению покупателю расчетных документов.

2.2.3 В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления, при этом используются регистры бухгалтерского учета.

2.2.4 Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 1 января 2002 года.

2.2.5 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

2.2.6 Материально-производственные запасы списываются по стоимости каждой

единицы.

2.2.7 Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

3. Оценочные резервы.

На 31.12.2022г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

На 31.12.2022г. признаки обесценения материально-производственных запасов отсутствуют. Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

На 31.12.2022г. финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

4. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы.

Резервы под оценочные обязательства: создан резерв по отпускам в размере 34 тыс. рублей. Других оценочных обязательств – нет.

Расчет оценочного обязательства для оплаты отпусков:

- Определяется количество неиспользованных дней отпуска на расчетную дату
- Определяется средний дневной заработок каждого сотрудника.
- Определяется размер отпускных с учетом страховых взносов, положенных каждому конкретному сотруднику по формуле:

Отпускные с учетом страховых взносов = Количество неиспользованных дней отпуска работника x Средний дневной заработок работника x (1 + Тариф всех страховых взносов для сотрудника в % : 100%).

- Определяется общая сумма резерва.

Условных обязательств и активов – нет.

Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2022 г.

5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы образовались в результате переноса убытка на будущее. В налоговом учете убыток переносится на будущее (ст. 283 НК РФ), а в бухгалтерском учете - признается в периоде образования.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02:

тыс. руб

№	Наименование показателя	На	На	На
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1	Отложенные налоговые активы	11 567	6 925	2 691

Расчет отложенного налога ведется по ставке 16,5% - льгота предоставленная согласно пп.2-1 п.1 ст.2 Закона Свердловской области от 29 ноября 2002г. № 42-ОЗ «О ставке налога на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков в Свердловской области».

6. Изменение капитала.

Изменений размера уставного капитала не было.

Добавочный капитал не формируется.

7. Заемные средства.

Виды обязательств – долгосрочные заемные средства (займы, кредит) со сроком погашения 2024г. Наличие и движение заемных средств отражено в таблице № 5.3.

Проценты по займам в сумме 16 538 тыс. руб., включены в прочие расходы.

Проценты по целевому кредиту в сумме 7 551 тыс. руб., включены в стоимость незавершенного строительства.

Краткосрочные кредитные обязательства отсутствуют.

8. Финансовые вложения.

Финансовые вложения отсутствуют.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты за период 2021 -2022 гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022
Денежные средства (Расчетный счет)	122	42
Денежные эквиваленты	0	0
Итого	122	42

10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Долгосрочная дебиторская задолженность, задолженность участников долевого строительства, составляет на 31.12.2022г.– 1 480 849 тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность составляет на 31.12.2022г.– 117 167 тыс.руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.

Наличие и движения дебиторской задолженности приведено в таблицах 5.1 и 5.2.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2022г. состоит из:

- обязательства по договорам участия в долевом строительстве, в сумме – 1 480 849 тыс. руб.;

- задолженности по кредитам и займам, в сумме – 1 041 092 тыс.руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2022г – 100 052 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.

Наличие и движения кредиторской задолженности приведено в таблицах 5.3 и 5.4

Срок погашения долгосрочной дебиторской и долгосрочной кредиторской задолженности декабрь 2024г.

11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.

Обществом ведется строительство Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (далее – Объект) в границе улиц Репина-Заводская-Красноуфимская-Котельникова-пер.Ударников, в Верх-Исетском районе г.Екатеринбурга, разрешение на строительство от 23.12.2022 № 66-41-351-2022 (ранее от 19.11.2020г. № RU 66302000-2072-2020).

В декабре 2020г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 000916 от 18.12.2020г. требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 38398.

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом заключено 370 договоров участия в долевом строительстве.

Дата ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до 30.12.2023г.

Срок передача Объекта долевого строительства участникам до 30.09.2024г.

Земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у участников долевого строительства.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2022г. – отсутствует

Других видов деятельности в 2022г.- не велось

Управленческие расходы за 2022г. составили - 10 330 тыс.руб., в том числе:

- вознаграждение риэлтора - 9 067 тыс.руб.;
- расходы на рекламу - 705 тыс.руб.;
- оплата труда и страховые взносы - 136 тыс.руб.;
- юридическое сопровождение - 240 тыс.руб.;
- аренда помещения - 44 тыс.руб.;
- аудит - 126 тыс.руб.;
- прочие - 12 тыс.руб.

Прочие доходы за 2022г. – отсутствуют.

Прочие расходы за 2022г. составили – 17 832 тыс.руб. в том числе :

- проценты к уплате - 16 538 тыс.руб.;
- госпошлины, налоги и сборы - 1 204 тыс.руб.;
- услуги банков - 90 тыс.руб.

Расшифровка затрат приведена в таблице 6

Налог на прибыль за 2022г.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2022 год – (28 162) тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2022 год – 0 руб.

Условный расход по налогу на прибыль – 4 647 тыс.руб (28 162 тыс.руб*16,5%)

Постоянное налоговое обязательство – (4) тыс.руб (24 тыс.руб*16,5%)

Отложенный налоговый актив – 4 647 тыс.руб (28 162 тыс.руб*16,5%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб.(0 тыс.руб*16,5%)

Пени, штрафы по налогам - (0) тыс.руб.

Таким образом, убыток за 2022 год составил (23 519) тыс. руб.

12. Информация о связанных сторонах.

Перечень связанных сторон :

№пп	Наименование /ФИО	Характер взаимоотношений	Отношение к группе связанных сторон
1.	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Основное хозяйственное общество
2.	ООО «ПИК XV»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
3.	ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
4.	ООО «Атомстройкомплекс – Строительство»	Участник ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания с вкладом 100 %	Основное хозяйственное общество
5.	Ананьев Валерий Михайлович	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество

*Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%

6.	Кузнецов Павел Аркадьевич	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Основное хозяйственное общество
7.	Лантух Николай Геннадьевич	Участник ООО «ПИК XV» с вкладом 99,9% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 49,95%	Основное хозяйственное общество
8.	ООО АКН «Атомстройкомплекс»	Влияние через участников: Участник Ананьев Валерий Михайлович с вкладом 45% Участник Кузнецов Павел Аркадьевич с вкладом 45%	Другие связанные стороны
9.	ООО Агентство Недвижимости "АТОМ"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 100%	Другие связанные стороны
10.	АО "КОРПОРАЦИЯ "АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС"	Учредитель ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» доля 100%	Другие связанные стороны
11.	ООО "ЦЕНТР ПОДРЯДОВ "АСК"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 51,22%	Другие связанные стороны

Операции со связанными сторонами :

(тыс.руб.)

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	Сальдо расчетов на 31.12.22 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					
Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.12.24 и до 30.06.25	24 900	-	-	150 840
Проценты по займу	При погашении займа	16 538	-	-	39 431
2. Группа «Дочерние общества»					
-	-	-	-	-	-
3. Группа «Преобладающие (участвующих) хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
4. Группа «Зависимые хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
5. Группа «Участники совместной деятельности»					
-	-	-	-	-	-

6. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентские договоры	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	9 065	10 348	Безналичная (через расч.счет)	-994
Договор на выполнение функций технического заказчика	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	4 080	5 440	Безналичная (через расч.счет)	- 680
Договор строительного подряда	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта выполненных работ	342 406	332 982	Безналичная (через расч.счет)	+ 54 244 - 81 759

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

Общество в 2022г. не являлось поручителем и не выдавало поручительств.

Других операций со связанными сторонами в 2022 году не осуществлялось.

Выплаты управленческому персоналу (директор, главный бухгалтер и финансовый контролер) в 2022г. производились в виде оплаты труда и составили 97 тыс. рублей. Иных вознаграждений не выплачивалось.

13. Информация по совместная деятельность.

Общество не является участником совместной деятельности.

14. Информация о прекращаемой деятельности

В 2023г. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Ведется строительство жилого дома № 1 и подготовка документов для получения разрешения на строительство жилого дома № 2.

15. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2022 г. величина чистых активов оказалась меньше его уставного капитала и составила 48 602 тыс. руб. (раздел 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2022 год) по следующим причинам:

Общество, являясь застройщиком объекта Многоквартирный Жилой дом, привлекает для строительства собственные средства, средства дольщиков и инвесторов, заемные/кредитные средства.

Превышение расходов над доходами в текущем периоде объясняется спецификой деятельности застройщика. Получение доходов и обеспечение положительных чистых активов планируется в декабре 2023 году по завершении строительства объекта и его передачи по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

В начале 2020 года произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса, 11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации были в 2020 г. были приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции (в т.ч. введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы, введение мер по социальному дистанцированию, введение режима полной самоизоляции).

Общество осуществляет свою деятельность в строительной отрасли, на которую не оказало существенное влияние быстрое распространение коронавирусной инфекции, со стороны государства была предоставлена поддержка строительной отрасли в виде льготного ипотечного кредитования. Принимая во внимание меры органов государственной власти Российской Федерации по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, а также массовую вакцинацию от коронавирусной инфекции населения Российской Федерации с января 2021 года, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты.

В конце февраля 2022 года ряд стран ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может достоверно оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

При этом мы полагаем, что нет оснований для переключения деятельности Общества в силу следующих причин:

- отрасль отсутствует в санкционных программах против РФ;
- лица, отвечающие за руководство, и лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), отсутствуют в санкционных списках против РФ;
- Общество не является экспортером товаров;
- Общество не зависит от импорта запчастей и материалов;
- Общество не имеет счетов в банках «Новикомбанк», «ВТБ», «Открытие», «Совкомбанк».

16. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не возникало фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты

деятельности организации или повлиять на понимание результатов работы организации внешними пользователями.

17. Информация о существенных ошибках

Существенных ошибок не выявлено.

18. Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности

Перед составление годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказов директора Общества № 1, 2 от «30» декабря 2022г была проведена инвентаризация объекта незавершенного строительства, дебиторской и кредиторской задолженности. Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности – отсутствуют.

19. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей

Сумма денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу на 31.12.2022г. составляет – 1 276 570 тыс.руб.

Наличие обеспечения обязательств полученных приведено в таблице 8.

20. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

В 2022году Обществом были заключены следующие крупные сделки:

1. Дополнительное соглашение № 5 от 24.05.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г. с АО «Банк дом РФ»;
2. Дополнительное соглашение № 1 от 14.07.2022г. к Договору об ипотеке ЗУ № 055/303-21 от 12.03.2021г с АО «Банк дом РФ»;
3. Дополнительное соглашение № 6 от 07.06.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г. с АО «Банк дом РФ»;
4. Дополнительное соглашение № 2 от 14.07.2022г. к Договору об ипотеке ЗУ № 055/303-21 от 12.03.2021г с АО «Банк дом РФ»;
5. Договор ипотеки ЗУ № 419/303-22 с АО «Банк дом РФ» от 26.07.2022г.
6. Дополнительное соглашение № 7 от 05.09.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г с АО «Банк дом РФ»;

Все крупные сделки были заключены Обществом после одобрения общего собрания участников.

21. Исправления в отчетность

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2023 по причине внесения дополнений в п.12 «Информация о связанных сторонах» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Директор ООО «Специализированный застройщик Репина»

Д.В.Пятибратов



_____ 2023г.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

31 (Апрель) лист 1

28.04.2023 г.

Генеральный директор

(Мамна И.К.)

