



Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторское Агентство»  
630082, г. Новосибирск, ул. Вавилова, д.7 оф.7  
ИНН 5402016306, КПП 540201001  
ОГРН 1165476075434  
Тел. 8-913-732-27-11, сайт: [audit-agent.ru](http://audit-agent.ru),  
эл. почта: [kremnevan@mail.ru](mailto:kremnevan@mail.ru)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 11  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**ООО «АУДИТОРСКОЕ АГЕНТСТВО»  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»  
за 2022 г.**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью ООО  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» (ОГРН 1177847399014, 194354, Санкт-Петербург, Северный проспект, д.№4, кор.1 лит.А пом. 6Н, оф.22, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г.
  - отчета о финансовых результатах за 2022 г.
  - приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
    - отчета об изменениях капитала за 2022 г.
    - отчета о движении денежных средств за 2022 г.
    - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г.
- включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с

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

### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 7 апреля 2022 года.

### **Ответственность лиц, ответственных за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) 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:

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

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

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

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

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Директор

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудиторское Агентство»

Кремнева Анастасия Викторовна

(ОРНЗ 21606091121)

Руководитель аудита,

по результатам которого составлено

аудиторское заключение

Кремнева Анастасия Викторовна

(ОРНЗ 21606091121)



подпись

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials, positioned below a horizontal line.

ПОДПИСЬ

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторское Агентство»,

ОГРН 1165476075434,

РФ, 630082, г. Новосибирск, ул. Вавилова, д.7 оф.7

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11606066706

«10» апреля 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИЗ"</b>	по ОКПО	20852194		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7804611980		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>194354, Санкт-Петербург г, Северный пр-кт, д. № 4, корп. 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, оф. 22</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудиторское Агентство"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5402016306		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1165476075434		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	37	44	50
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	37	44	50
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	10	-	-
	в том числе:				
	Участие в УК Российских организаций	11701	10	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	5 874	-
	в том числе:				
	Строительство инвестиционных объектов	11901	-	5 874	-
	Итого по разделу I	1100	47	5 918	50
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	373 046	21 725	1 109 563
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	764	2 772	5 392
	Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	12102	372 282	18 953	1 104 171
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	2 119
	в том числе:				

	НДС по приобретенным услугам	12201	-	-	114
	НДС при строительстве, подлежащий к вычету	12202	-	-	2 005
	Дебиторская задолженность	1230	8 753	131 921	81 880
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	5 976	9 983	7 949
	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	86	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	781	116 231	10 235
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	12304	1 996	5 621	63 696
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	303 000	580 000	-
	в том числе:				
	Депозитные счета	12401	303 000	580 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	376	4 756	778 722
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	376	4 756	778 722
	Прочие оборотные активы	1260	45	47	47
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	45	47	47
	Итого по разделу II	1200	685 220	738 449	1 972 331
	<b>БАЛАНС</b>	1600	685 267	744 367	1 972 381

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	160 100	160 100	160 100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	74 909	21 479	17 736
	Итого по разделу III	1300	235 009	181 579	177 836
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	164 800
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	-	164 800
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	164 800
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	110 143	105 829	1 156
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	101 500	101 500	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	8 643	4 329	-
	Проценты по долгосрочным займам	15103	-	-	1 156
	Кредиторская задолженность	1520	329 828	437 374	537 966
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	312 192	436 516	520 306
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	6 841
	Расчеты по налогам и сборам	15203	17 563	711	6 947
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	35	43	1 003
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	38	104	165
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	-	-	2 704
	Доходы будущих периодов	1530	9 920	19 180	1 089 776
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам участия в долевом строительстве	15301	9 920	19 180	1 052 235
	Целевое финансирование по договорам инвестирования строительства	15305	-	-	37 541
	Оценочные обязательства	1540	367	405	847
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по оплате отпусков работников	15401	367	405	847
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	450 258	562 788	1 629 745
	<b>БАЛАНС</b>	1700	685 267	744 367	1 972 381



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"</b>	ИНН	<b>20852194</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7804611980</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	2 601	88 885
	Себестоимость продаж	2120	(2 008)	(19 515)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	593	69 370
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 970)	(7 953)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 377)	61 417
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	44 314	28 117
	Проценты к уплате	2330	-	(2 871)
	Прочие доходы	2340	86 896	4 882
	Прочие расходы	2350	(864)	(69 230)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	125 969	22 315
	Налог на прибыль	2410	(25 323)	(9 372)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(25 323)	(9 372)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	100 646	12 943

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	100 646	12 943
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"

Организация

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПФ / ОКФС

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	160 100	-	-	-	17 736	177 836
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	12 943	12 943
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	12 943	12 943
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(9 200)	(9 200)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(9 200)	(9 200)

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	160 100	-	-	-	21 479	181 579
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	100 646	100 646
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(47 216)	(47 216)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(47 216)	(47 216)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	160 100	-	-	-	74 909	235 009

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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	235 009	181 579	177 836



Глушков Игорь  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 февраля 2023 г.

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**

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
20852194		
7804611980		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 464	18 170
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 208	16 523
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат авансов от поставщиков	4114	-	1 647
прочие поступления	4119	256	-
Платежи - всего	4120	(14 134)	(32 767)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 781)	(3 332)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 494)	(5 239)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(4 012)
налога на прибыль организаций	4124	(8 636)	(14 125)
НДС	4125	-	(5 098)
иные налоги и сборы в бюджет	4126	(165)	-
прочие платежи	4129	(58)	(961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 670)	(14 597)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	12 177 686	1 345 458
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	12 129 000	1 260 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	43 455	26 996
прочие поступления	4219	5 231	58 462
Платежи - всего	4220	(12 123 180)	(2 041 527)
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	(10)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(11 852 000)	(1 840 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
платежи при строительстве инвестиционных объектов	4225	(271 170)	-
прочие платежи	4229	-	(201 527)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	54 506	(696 069)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	(47 216)	(63 300)
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	(47 216)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(63 300)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(47 216)	(63 300)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(4 380)	(773 966)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	4 756	778 722
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	376	4 756
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Глушков Игорь  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	58	(15)	-	-	-	(6)	-	-	-	58	(21)
	5110	за 2021г.	58	(8)	-	-	-	(6)	-	-	-	58	(15)
в том числе: Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, жилой комплекс Рыбацкая гавань	5101	за 2022г.	58	(15)	-	-	-	(6)	-	-	-	58	(21)
	5111	за 2021г.	58	(8)	-	-	-	(6)	-	-	-	58	(15)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Глушков Игорь  
 Владимирович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.



## 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.	-	310 000	(310 000)	-	
	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:			
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	1 290	1 290	-
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  
Глушков Игорь Владимирович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	-	10	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Участие в УК ООО "СОЦСТРОЙ"	5302	за 2022г.	-	-	10	-	-	-	-	-	10	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	580 000	-	-	277 000	-	-	-	-	303 000	-
	5315	за 2021г.	-	-	630 000	50 000	-	-	-	-	580 000	-
в том числе:												
банковские вклады (депозиты)	5306	за 2022г.	580 000	-	-	277 000	-	-	-	-	303 000	-
	5316	за 2021г.	-	-	630 000	50 000	-	-	-	-	580 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	580 000	-	10	277 000	-	-	-	-	303 010	-
	5310	за 2021г.	-	-	630 000	50 000	-	-	-	-	580 000	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Глушков Игорь  
 Владимирович  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

28 февраля 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
													выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	21 725	-	21 725	362 777	(11 456)	-	-	-	373 046	-	373 046
	5420	за 2021г.	1 109 563	-	1 109 563	18 076	(1 105 914)	-	-	X	21 725	-	21 725
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	4	(4)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	47	(47)	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	2 772	-	2 772	-	(2 008)	-	-	-	764	-	764
	5422	за 2021г.	5 392	-	5 392	16 895	(19 515)	-	-	-	2 772	-	2 772
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)	5407	за 2022г.	18 953	-	18 953	362 773	(9 444)	-	-	-	372 282	-	372 282
	5427	за 2021г.	1 104 171	-	1 104 171	1 135	(1 086 352)	-	-	-	18 953	-	18 953

## 4.2. Запасы в залоге

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



Глушков Игорь  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 февраля 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 задолженности	перевод из кредиторской задолженности	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	спписание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	131 921	-	2 564	-	(125 840)	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	81 880	-	111 201	-	(61 246)	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2022г.	9 983	-	2 560	-	(6 567)	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	7 949	-	5 932	-	(3 898)	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2022г.	121 938	-	4	-	(119 273)	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	73 931	-	105 269	-	(57 348)	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	131 921	-	2 564	-	(125 840)	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	81 880	-	111 201	-	(61 246)	-	-	-	-	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	164 800	-	(164 800)	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	543 203	329 508	4 314	(437 162)	-	-	X	X	-	-
	5580	за 2021г.	539 122	102 246	11 515	(109 765)	-	-	X	108	-	439 971
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	436 516	312 193	-	(436 516)	-	-	-	-	-	312 192
	5581	за 2021г.	520 306	58	-	(83 849)	-	-	-	-	-	436 516
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	6 841	-	-	(6 841)	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	711	16 764	-	(6 841)	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	6 947	-	-	(20)	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	(6 321)	-	-	-	108	-	17 563
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	85	711
займы	5565	за 2022г.	105 829	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	1 156	101 500	4 314	-	-	-	-	-	-	110 143
прочая	5566	за 2022г.	104	2	11 514	(8 341)	-	-	-	-	-	105 829
	5586	за 2021г.	2 869	2	-	(66)	-	-	-	-	-	38
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5567	за 2022г.	43	551	-	(559)	-	-	X	X	-	104
	5587	за 2021г.	1 003	686	-	(1 646)	-	-	X	X	-	35
Итого	5550	за 2022г.	543 203	329 508	4 314	(437 162)	-	-	X	108	-	439 971
	5570	за 2021г.	539 122	102 246	11 515	(109 765)	-	-	X	-	85	543 203

## 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 Глушков Игорь Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4	47
Расходы на оплату труда	5620	2 664	3 220
Отчисления на социальные нужды	5630	517	611
Амортизация	5640	6	6
Прочие затраты	5650	1 779	4 069
Итого по элементам	5660	4 970	7 953
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	2 008	19 515
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 978	27 468

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



**Глушков Игорь  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель

28 февраля 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	405	275	(312)	-	367



Глушков Игорь  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 февраля 2023 г.

**Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»**

**ЗА 2022 ГОД**

## Содержание

1	Общие сведения.....	4
1.1	Название и реквизиты Общества.....	4
1.2	Численность персонала Общества .....	4
1.3	Основные виды деятельности Общества.....	4
1.4	Сведения об аудитор.....	4
1.5	Исполнительные органы Общества .....	4
1.6	Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства.....	4
1.7	Дочерние и зависимые общества .....	5
2	Учетная политика.....	5
2.1	Основные средства .....	5
2.2	Капитальные вложения в основные средства .....	6
2.3	Учет аренды.....	6
2.4	Нематериальные активы .....	6
2.5	Финансовые вложения .....	7
2.6	Учет договоров участия в долевом строительстве .....	7
2.7	Запасы .....	9
2.8	Дебиторская и кредиторская задолженность .....	10
2.9	Собственный капитал.....	11
2.10	Заемные средства .....	11
2.11	Доходы .....	11
2.12	Расходы .....	12
2.13	Расчеты по налогу на прибыль .....	12
2.14	Оценочные обязательства .....	13
2.15	Инвентаризация имущества и обязательств .....	14
2.16	События после отчетной даты .....	14
3	Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса.....	14
3.1	Запасы (строка 1210 Баланса).....	14
3.2	Финансовые вложения (строка 1240 Баланса).....	15
3.3	Капитал и резервы (строка 1300 Баланса).....	15
3.4	Заемные средства (строка 1510 Баланса).....	15
3.5	Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса).....	16
4	Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах .....	16
4.1	Доходы от обычных видов деятельности .....	16
4.2	Расходы по обычным видам деятельности.....	16
4.3	Прочие доходы и расходы .....	17
4.4	Налог на прибыль .....	17
5	Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	18
6	Связанные стороны.....	19
6.1	Перечень связанных сторон.....	19
6.2	Операции со связанными сторонами .....	20
6.3	Резервы по сомнительным долгам связанных сторон.....	22
6.4	Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами .....	22
6.5	Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон.....	24
6.6	Вознаграждения основному управленческому персоналу .....	25
7	Условные факты хозяйственной деятельности .....	25
7.1	Лицензии и членство СРО .....	25
7.2	Условия ведения хозяйственной деятельности Общества .....	25
7.3	Налогообложение.....	25
7.4	Судебные разбирательства.....	25
7.5	Обеспечения .....	26
7.6	Страхование.....	26
7.7	Охрана окружающей среды .....	26

7.7	Охрана окружающей среды.....	26
7.8	Условные активы и условные обязательства.....	26
8	Информация по сегментам.....	26
9	Прекращаемая деятельность.....	27
10	Государственная помощь.....	27
11	Управление рисками.....	27
11.1	Рыночные риски.....	27
11.2	Кредитные риски.....	27
11.3	Риск ликвидности.....	28
11.4	Правовые риски.....	28
11.5	Страновые и региональные риски.....	28
11.6	Риски, связанные с началом специальной военной операции.....	29
11.7	Репутационный риск.....	30
12	Условия продолжения деятельности в будущем.....	30
13	События после отчетной даты.....	30

# 1 Общие сведения

## 1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
Сокращенное название:	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ИНН:	7804611980
ОГРН:	1177847399014
Государственная регистрация:	12.12.2017 года
Юридический адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Почтовый адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Телефон / факс:	+7 (812) 627-02-44

## 1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года	5 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	6 человек
По состоянию на 31 декабря 2020 года	9 человек

## 1.3 Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

## 1.4 Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО «Аудиторское Агентство»
Юридический адрес:	630082, г.Новосибирск, ул.Вавилова, д.7, оф.7
Почтовый адрес:	630082, г.Новосибирск, ул.Вавилова, д.7, оф.7
Телефон / факс:	+7(913)732-27-11

Членство в СРО аудиторов:	Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Регистрационный номер в СРО:	11606066706

## 1.5 Исполнительные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Участники Общества по состоянию на конец отчетного периода:

Таблица 1

ФИО	Доля в УК Общества, в %
1. ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	51
2. Смирнов Николай Викторович	49

По решению участников Общества (протокол внеочередного Общего собрания участников №8 от 15.06.2021 года) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Глушков Игорь Владимирович на срок 5 лет до 15.06.2026 года.

## 1.6 Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств Общество по состоянию на конец отчетного периода не имеет.

## 1.7 Дочерние и зависимые общества

Перечень компаний, которые признаются Обществом дочерними и зависимыми обществами, приведен ниже:

Таблица 2

№ п/п	Наименование общества	Местонахождение	Доля участия, %
1	ООО «СОЦСТРОЙ»	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, кор.1, лит.А, пом.6Н, офис 15	100

## 2 Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора №28-12/2021 от 28.12.2021 года, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 20 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

### 2.1 Основные средства

Учет основных средств регламентируется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

Общество согласно п.5 ФСБУ 6/2020 не применяет настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 настоящего Стандарта, но имеющих стоимость ниже установленного лимита в 100 000,00 (Сто тысяч) рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения активов стоимостью ниже установленного лимита в 100 000,00 (Сто тысяч) рублей на забалансовых счетах.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

На конец отчетного периода Общество не имеет объектов основных средств и вложений в материальные ценности.

## 2.2 Капитальные вложения в основные средства

Учет вложений в основные средства регламентируется ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 года N 204н. Общество не применяет ФСБУ 26/2020 согласно п.3, ввиду того, что деятельность Общества предусматривает строительство объектов недвижимости предназначенных для продажи.

## 2.3 Учет аренды

При получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества формирование информации в бухгалтерском учете регламентируется ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 года № 208н. Общество арендует помещение под офис по договору аренды №101/09/20 от 01.09.2020 года. Ввиду неопределенного срока договора аренды и незначительности показателей учета, право пользование активом не рассчитывалось, обязательство по аренде не отражалось. В отчетном периоде расходы по договору аренды составили 139 тыс. рублей и учитывались в качестве управленческих расходов текущего периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

## 2.4 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов регламентируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальные активов», утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 года № 153н.

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), не имеющие материально-вещественной формы, способные приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев), не предназначенные для продажи в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев, фактическая (первоначальная) стоимость которых может быть достоверно определена.

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- Исключительное право на товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань»

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. После признания в бухгалтерском учете нематериальные активы оцениваются по фактической (первоначальной) стоимости. Переоценка не производится.

Товарный знак Жилой комплекс «Рыбацкая гавань» был создан Обществом с целью рекламы и продвижения продаж объектов недвижимости. Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) №721935 получено 06.08.2019 года, принято к учету 22.08.2019 года в сумме фактических затрат – 58 тыс. руб.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования. По нематериальным активам с неопределённым сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности. Срок полезного использования определен Обществом согласно сроку действия регистрации в Свидетельстве на товарный знак (знак обслуживания) №721935 - 10 лет до 17 декабря 2028 года.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива. Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом. Ежемесячная сумма амортизационных отчислений по нематериальному активу при линейном способе рассчитывается исходя из фактической (первоначальной) стоимости.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

На конец отчетного периода остаточная сумма нематериальных активов Общества отражается по строке 1110 «Нематериальные активы» раздела I Бухгалтерского баланса и составляет 37 тыс. руб. Сумма накопленной амортизации на конец отчетного периода составила 20,7 тыс. руб.

## **2.5 Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений регламентируется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 года №126н.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются по строке 1170 «Финансовые вложения» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

По состоянию на конец отчетного периода Общество имеет долгосрочные финансовые вложения в виде участия в уставном капитале ООО «СОЦСТРОЙ» в размере 10 тыс. рублей строка 1170 Бухгалтерского баланса и краткосрочные финансовые вложения в виде банковских депозитов строка 1240 Бухгалтерской баланса в размере 303 000 тыс. рублей.

## **2.6 Учет договоров участия в долевом строительстве**

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

С октября 2018 года Общество на основании разрешения на строительство №78-012-0433-2018 от 10.10.2018 года производило строительство объекта: Объект многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57. Строительство объекта велось подрядным способом, при привлечении денежных средств участников долевого строительства счета эскроу не применялись. Объект завершен строительством, получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-12-46-2020 от 16.12.2020г.

Для отражения расчетов с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») применяется счет 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия», аналитический учет на котором ведется в разрезе контрагента, договора, номенклатуры. На дату государственной регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается вся сумма долевого участия, предусмотренная договором (Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1), а также формируется забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами». Поступление денежных средств по ДДУ отражается по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со счетом 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

Общество принимает к учету расходы, понесенные при строительстве многоквартирного дома (далее – «Объект») с целью исполнения ДДУ и передачи дольщиками объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений, машино-мест). Все расходы на исполнение ДДУ делятся на две группы:

1. Прямые расходы

- затраты на аренду или выкуп земельных участков под строительство;
- расходы, связанные с проектированием Объекта строительства;
- оплата услуг генподрядчика и подрядных работ по возведению Объекта;
- оплата работ и услуг иных подрядчиков, непосредственно относящихся к процессу строительства Объекта, в том числе услуг ресурсоснабжающих организаций по подключению к сетям;
- расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним;
- расходы Застройщика, связанные с передачей объекта долевого участия Дольщику, передачей общего имущества в многоквартирном доме управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям;

## 2. Иные обязательные расходы

- управленческие расходы Застройщика (оплата труда, аренда имущества, содержание офиса и вычислительной оргтехники, размещение и потребление отходов производства, расчеты по страхованию, услуги связи, коммунальные расходы);
- коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату аудиторских и юридических услуг;
- прочие расходы, непосредственно связанные с исполнением ДДУ;

Все расходы, понесенные при строительстве многоквартирного Объекта с целью исполнения ДДУ учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

При получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту долевого строительства (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов, на которые в процессе строительства, до постановки на кадастровый учет Объекта, были заключены ДДУ и сформированы обязательства по передаче дольщикам. Объекты недвижимости по которым не сформированы обязательства по передаче дольщикам предназначаются для регистрации в собственность застройщика и дальнейшей продажи.

На дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства дольщиком производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» и формируется финансовый результат от передачи объекта долевого строительства.

В бухгалтерской отчетности остаток целевого финансирования по счету 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» раскрывается по строке 1530 «Доходы будущих периодов» пассива Бухгалтерского баланса. Сальдо по счетам 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» отражается по строке 1210 «Запасы» в том числе «Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)» раздела II актива Бухгалтерского баланса.

Все расходы, понесенные после ввода Объекта в эксплуатацию, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов строительства».

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» составляет 373 046 тыс. рублей в том числе: «Готовая продукция» машино-место 764 тыс. рублей, «Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)» 372 282 тыс. рублей, в том числе 9 509 тыс. рублей по строительству объекта ЖК «Рыбацкая гавань» и 362 773 тыс. рублей по строительству жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Лермонтова д.15, корпус 2, лит.А, разрешение на строительство которого Общество планирует получить в I квартале 2023 года. Сальдо по строке 1530 «Доходы будущих периодов» составляет 9 920 тыс. рублей в том числе «Целевое финансирование по договорам участия в долевом строительстве» 9 920 тыс. рублей. Данная задолженность обусловлена предоставленной дольщикам рассрочкой по оплате согласно условиям договоров участия в долевом строительстве.

## 2.7 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

Общество не применяет настоящий Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Для обеспечения надлежащего контроля за сохранностью, наличием и движения инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тары и других аналогичных запасов, а также переданных в производство (эксплуатацию) запасов, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Для целей настоящего Стандарта затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

В целях определения фактической себестоимости запасов к возникновению (увеличению) обязательств организации приравнивается увеличение капитала организации вследствие выпуска собственных долевых инструментов (эмиссия акций, увеличения уставного (складочного) капитала, уставного (паевого) фонда), безвозмездного получения имущества от акционеров, собственников, участников, учредителей организации (в том числе вследствие передачи государственного или муниципального имущества унитарному предприятию), а также увеличение целевого финансирования некоммерческой организации вследствие получения ею имущества в качестве целевого финансирования.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты).

В составе общехозяйственных расходов по дебету счета 26 Общество учитывает расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»).

При строительстве инвестиционного объекта, в случае если Общество занимается только одним видом деятельности, с отчетного периода в котором получено разрешение на строительство

объекта все управленческие расходы учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика».

Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество обязано создавать резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов, утвержденному приказом генерального директора от 30.12.2020 года №3012/2020-1 определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

За период деятельности Общества 2021-2022 годы резерв под обесценение запасов не создавался, так как фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость продажи запасов, находящихся на балансе организации.

По состоянию на 31.12.2022 года авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные в связи с приобретением (созданием) запасов отсутствуют.

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» составляет 373 046 тыс. рублей в том числе: «Готовая продукция» машино-место 764 тыс. рублей, «Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)» 372 282 тыс. рублей, в том числе 9 509 тыс. рублей затраты по строительству объекта ЖК «Рыбацкая гавань» и 362 773 тыс. рублей затраты по строительству жилого дома по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова д.15, корпус 2, лит.А, разрешение на строительство которого Общество планирует получить в I квартале 2023 года.

## **2.8 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами. В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные займы, предоставленные другим Обществом.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные и выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов в обычном порядке.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом налога на добавленную стоимость, исчисленного с сумм предварительной оплаты поставщикам (кредитовое сальдо — субсчет 76 «НДС с авансов поставщикам»).

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

По состоянию на отчетную дату Общество имеет дебиторскую задолженность по авансам выданным в размере 3 825 918,00 руб. по контрагенту АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», однако в отношении этой суммы резерв по сомнительным долгам не создавался, в виду того, что до даты формирования Бухгалтерской отчетности за 2022 год Обществом уже был подписан акт об оказании услуг АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 31.01.2023 года на вышеуказанную сумму.

## **2.9 Собственный капитал**

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и составляет на 31.12.2022 года 160 100 000 (Сто шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей.

Согласно уставу Общество может формировать резервный и иные фонды, однако по состоянию на отчетную дату такая необходимость отсутствовала.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

Общество вправе ежеквартально принимать решения о распределении своей чистой прибыли, в том числе направлять ее на выплату дивидендов участникам Общества.

В отчетном 2022 году согласно Протоколу №11 от 12.12.2022 года по решению общего собрания участников Общества была распределена чистая прибыль между участниками Общества пропорционально размерам их долей в уставном капитале Общества за 2018 год в сумме 55 тыс. руб., за 2019 год в сумме 5 864 тыс. руб., за 2020 год в сумме 11 817 тыс. руб., частично за 2021 год в сумме 3 743 тыс. руб., за 9 месяцев 2022 год в сумме 25 737 тыс. руб. Всего распределено чистой прибыли и выплачено дивидендов в размере 47 216 тыс. руб.

## **2.10 Заемные средства**

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным займам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным займам, использованным на строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным займам включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

## **2.11 Доходы**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения функций застройщика долевого строительства;
- реализации готовой продукции;

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с получением процентов, списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

## 2.12 Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат/выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

## 2.13 Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году – 20 %.

В отчетном налоговом периоде в учете у Общества не возникало временных разниц, все разницы являются постоянными. Общая сумма постоянных разниц 645 800,23 руб., таким образом постоянный налоговый расход составляет  $645\ 800,23 * 20\% = 129\ 160,05$  руб.

## 2.14 Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о средневзвешенном заработке и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату (ежеквартально) по организации в целом по следующей методике расчета:

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря) и является суммой Резерв отпусков и Резерва страховых взносов;

- Резерв отпусков =  $K \times ЗПср$
- Резерв страховых взносов =  $K \times ЗПср \times С$
- ОценОбяз = Резерв отпусков + Резерв страховых взносов

K - общее количество не использованных всеми сотрудниками календарных дней отпуска за период с начала работы, по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

ЗПср - средневзвешенная заработная плата по всем сотрудникам организации в целом, исчисленная по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней (средневзвешенной) заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922;

С - суммарная ставка страховых взносов, применяемая к выплатам всех сотрудников с 1-го числа следующего месяца в процентах;

В случае если на отчетную дату величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96 «Резервы предстоящих расходов», меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

По состоянию на конец отчетного периода величина Оценочного обязательства по оплате отпусков работников составляет 367 тыс. рублей и отражается по строке 1540 «Оценочные обязательства» пассива Бухгалтерского баланса.

## **2.15 Инвентаризация имущества и обязательств**

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

По итогам 2022 года Обществом была произведена годовая инвентаризация нематериальных активов, запасов, дебиторской и кредиторской задолженности, доходов и расходов будущих периодов, заёмных средств, а также оценочных обязательств согласно Приказу генерального директора от 27.12.2022 года №2712/2022.

## **2.16 События после отчетной даты**

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 20 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

# **3 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса**

## **3.1 Запасы (строка 1210 Баланса)**

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» актива Бухгалтерского баланса составляет 373 046 тыс. рублей в том числе: «Готовая продукция» машино-место 764 тыс. рублей, «Основное производство (строительство инвестиционных объектов, основных средств)» 372 282 тыс. рублей, в том числе 9 509 тыс. рублей затраты по строительству объекта ЖК «Рыбацкая гавань» и 362 773 тыс. рублей затраты по строительству объекта жилой дом по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А.

Состав затрат в сумме 362 773 тыс. рублей по незавершенному строительству объекта жилой дом по адресу: г.Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Лермонтова, дом 15, корпус 2, литера А приведен ниже в таблице:

Таблица 3

Наименование статьи затрат	Сумма, тыс. руб.
	На 31.12.2022 года
Затраты на приобретение земельного участка	310 165
Инженерно-геологические изыскания и геодезия	810
Лабораторные исследования и испытания	751
Разработка, подготовка, заключения, согласования ПД и ТУ	41 977
Проценты по полученным займам	8 628
Прочие расходы	442
<b>Итого</b>	<b>362 773</b>

В отчетном году был приобретен земельный участок под строительство жилого дома, завершена стадия «П» проектирования, также получены необходимые на данном этапе строительства разрешения и согласования, начислены проценты по договору займа и осуществлены прочие необходимые расходы.

### 3.2 Финансовые вложения (строка 1240 Баланса)

Общество в отчетном периоде размещало свободные денежные средства на банковских депозитах. Вклады размещались в рублях РФ. Процентные ставки по вкладам в рублях составили от 5,27% до 18,00 % годовых.

На конец отчетного периода Общество имеет два действующих договора банковского вклада (депозита):

1. Договор банковского вклада (депозита) №90551132381.00 от 30.12.2022 года на сумму 13 000 000,00 (Тринадцать миллионов) рублей под 5,27% годовых со сроком погашения 09.01.2023 года;
2. Договор банковского вклада (депозита) №90551078791.00 от 16.12.2022 года на сумму 290 000 000,00 (Двести девяносто миллионов) рублей под 6,5% годовых со сроком погашения 09.01.2023 года;

### 3.3 Капитал и резервы (строка 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 160 100 тыс. рублей

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 100 646 тыс. рублей, в предыдущем году –12 943 тыс. рублей

Изменение величины прибыли отчетного периода на сумму 47 216 тыс. рублей произошло за счет выплаты дивидендов. В отчетном году по решению общего собрания участников Общества была распределена чистая прибыль между участниками Общества пропорционально размерам их долей в уставном капитале Общества за 2018 год в сумме 55 тыс. руб., за 2019 год в сумме 5 864 тыс. руб., за 2020 год в сумме 11 817 тыс. руб., частично за 2021 год в сумме 3 743 тыс. руб., за 9 месяцев 2022 год в сумме 25 737 тыс. руб.

### 3.4 Заемные средства (строка 1510 Баланса)

По состоянию на отчетную дату Общество имеет задолженность по процентному займу полученному от Смирнова Н.В. под 4,25% годовых в сумме 101 500 тыс. руб. со сроком погашения 31.12.2023 года строка 1510 «Заемные средства» в том числе «Краткосрочные займы» V раздела Бухгалтерского баланса и задолженность по причитающимся к уплате процентам по займу в размере 8 643 тыс. руб. по строке «Проценты по краткосрочным займам».

Затраты Общества, связанные с получением и использованием займов, в отчетном году отнесены в стоимость внеоборотных активов в размере 4 314 тыс. рублей; в предыдущем году – в состав внеоборотных активов в размере 4 314 тыс. рублей.

Средства полученного займа в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

### 3.5 Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

Таблица 4

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	312 192	436 516	520 306
Расчеты с покупателями и заказчиками	0	0	6 841
Расчеты по налогам и сборам	17 563	711	6 947
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	35	43	1 003
Расчеты с персоналом по оплате труда	38	104	165
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	2 704
<b>Итого</b>	<b>362 773</b>	<b>5 875</b>	<b>537 966</b>

## 4 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### 4.1 Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже:

Таблица 5

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта	393	66 261
Продажа квартир ЖК Рыбацкая гавань	0	6 841
Продажа машино-мест ЖК Рыбацкая гавань	2 208	15 783
<b>Итого</b>	<b>2 601</b>	<b>88 885</b>

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг определялась Обществом на обычных коммерческих условиях.

### 4.2 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже:

Таблица 6

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Себестоимость продаж</b>	<b>2 008</b>	<b>19 515</b>
в том числе:		
Себестоимость машино-мест ЖК Рыбацкая гавань	2 008	14 100
Себестоимость квартир ЖК Рыбацкая гавань	0	5 415
<b>2. Управленческие расходы в том числе:</b>	<b>4 970</b>	<b>7 953</b>
Расходы на оплату труда сотрудников	2 664	3 220
Взносы в бюджет, исчисляемые с ФОТ	517	611
Резерв на оплату отпусков	188	2 153
Расходы на услуги (информационно-консультационные, обучение, тех. поддержка, аренда офиса, членские взносы, страхование)	1 368	1 615
Прочие управленческие расходы	233	354
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>6 978</b>	<b>27 468</b>

#### 4.3 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Таблица 7

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к получению по банковским депозитам и НСО	44 314	28 117
Прочие внереализационные доходы (корректировка резерва на оплату предстоящих отпусков, возмещение за понесенные расходы)	86 896	4 882
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>131 210</b>	<b>32 999</b>

За отчетный период признаны прочие внереализационные доходы в размере 86 896 тыс. рублей от списания кредиторской задолженности ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС» в связи с прекращением деятельности.

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Таблица 8

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Проценты к уплате, начисленные по действующим договорам займа	0	2 871
Расходы, связанные с реализацией объектов строительства, понесенные Застройщиком после ввода объекта в эксплуатацию	91	44 561
Расходы, связанные с реализацией объектов долевого строительства, не принимаемые для целей налогообложения	646	24 500
Расходы на услуги банков	47	52
Прочие внереализационные расходы	80	117
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>864</b>	<b>72 101</b>

#### 4.4 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом:

Таблица 9

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>1. Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>125 969</b>	<b>22 315</b>
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный (доход) расход по налогу на прибыль	25 194	4 463
4. Постоянный налоговый расход	129	4 909
5. Доход (расход) по налогу на прибыль	25 323	9 372
6. Отложенный налог на прибыль	0	0
в том числе:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	0	0
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	0	0
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	0	0
7. Прочее	0	0

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>8. Текущий налог на прибыль</b>	<b>25 323</b>	<b>9 372</b>

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 126 614 тыс. руб., в предыдущем году – 46 860 тыс. руб.

## 5 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 384 167 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 185 379 тыс. руб.;
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 198 788 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4119 в размере 208 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4125 в размере 5 098 тыс. руб.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки:

Таблица 10

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
<b>Прочие поступления от текущих операций</b>	<b>256</b>	<b>-</b>
в том числе		
НДС	208	-
Возврат от поставщика	48	-
<b>Прочие платежи по текущим операциям</b>	<b>(58)</b>	<b>(961)</b>
в том числе		
Услуги банка	(47)	(52)
Членские взносы	(7)	-
Беспроцентный займ	(4)	-
Платежи по госпошлинам	-	(759)
Налог на имущество и плата за выбросы	-	(13)
Возврат поставщику	-	(112)
Штрафы, пени по договорным обязательствам	-	(25)
<b>Прочие поступления от инвестиционных операций</b>	<b>5 231</b>	<b>58 462</b>
в том числе		
Целевое финансирование по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая гавань (квартиры)	-	28 209
Целевое финансирование по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая гавань (нежилые помещения, офисы)	-	22 359
Целевое финансирование по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая гавань (подземный гараж)	4 931	7 894
Возврат поставщика объект Красное Село	300	-
<b>Прочие платежи по инвестиционным операциям</b>	<b>-</b>	<b>(201 527)</b>
в том числе		

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Оплата поставщику объект Красное Село	-	(113 031)
Возврат целевого финансирования по договорам долевого участия ЖК Рыбацкая Гавань	-	(4 231)
Оплата поставщику ЖК Рыбацкая гавань	-	(84 265)
<b>Прочие поступления от финансовых операций</b>	-	-
в том числе		
<b>Прочие платежи по финансовым операциям</b>	-	-
в том числе		
<b>Итого</b>	<b>5 429</b>	<b>(142 104)</b>

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 6 Пояснений.

## 6 Связанные стороны

### 6.1 Перечень связанных сторон

Конечной контролирующей стороной (бенефициарным владельцем) Общества является:

Таблица 11

Бенефициарный владелец на отчетную дату ФИО	Доля владения прямого или косвенного в %
Смирнов Николай Викторович	100%

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже. В течение 2022 года произошли изменения в составе связанных сторон. ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС» прекратило свою деятельность (способ прекращения – ликвидация юридического лица) о чем внесена запись в ЕГРЮЛ 18.08.2022 года.

Таблица 12

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
<b>1. Основное хозяйственное общество</b>			
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	Лицо, владеющее долей (акциями) в уставном капитале более 50%	51	Деятельность заказчика-застройщика
<b>2. Дочерние хозяйственные общества</b>			
ООО «СОЦСТРОЙ»	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов	100	Деятельность заказчика-застройщика
<b>3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества</b>			
Смирнов Николай Викторович	Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов	49	-
<b>4. Зависимые хозяйственные общества</b>			
	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов		
<b>5. Участники совместной деятельности</b>			
отсутствуют	-	-	-
<b>6. Другие связанные стороны</b>			

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля в УК, %	Вид деятельности
ООО «Технополис»	Лица, принадлежащие к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, члены совета директоров Общества	-	Строительство жилых и нежилых зданий

## 6.2 Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств, представлены в таблице ниже.

Таблица 13

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2022 г.			Данные за 2021 г.		
		Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022 г., тыс. руб.	Объем операции, тыс. руб.	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г.
<b>1. Основное хозяйственное общество</b>							
ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	-	24 080	Выплата дивидендов	0	-	-	
<b>2. Дочерние хозяйственные общества</b>							
ООО «СОЦСТРОЙ»	Выдан беспроцентный займ	4	Возврат до 30.11.2023 года	4	-	-	
<b>3. Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества</b>							
-	-	-	-	-	-	-	
<b>4. Зависимые хозяйственные общества</b>							
-	-	-	-	-	-	-	
<b>5. Участники совместной деятельности</b>							
-	-	-	-	-	-	-	
<b>6. Другие связанные стороны</b>							
ООО «Технополис»	Оплата за выполнение СМР	2 065	16.05.2022 года	0	0	2 065	
ООО «СК «ТЕХНОПОЛИС»	Оплата за выполнение СМР Приобретение СМР	70 317 0	12.04.2022 года 0	0 0	84 000 300	434 394 0	

### 6.3 Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

На конец отчетного периода Общество не имеет резервов по сомнительным долгам и списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон составляет.

### 6.4 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже:

Таблица 14

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.							
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>									
Поступления – всего в том числе:	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
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 в том числе:	4120	-	-	(4)	-	-	-	-	-
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-	-	-	-	-	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4129	-	-	(4)	-	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	-	-	<b>(4)</b>	-	-	-	-	-
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>									
Поступления – всего в том числе:	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.											
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами					
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год		
		год	год	год	год	год	год	год	год	год	год		
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 Обществах	4214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Платежи – всего в том числе:</b>	4220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72 382)	(84 000)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
платежи при строительстве инвестиционных объектов	4225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72 382)	(84 000)
прочие платежи	4229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(72 382)</b>	<b>(84 000)</b>
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>													
<b>Поступления – всего в том числе:</b>	4310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
получение кредитов и займов	4311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.									
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами		С другими связанными сторонами			
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Платежи – всего в том числе:</b>	4320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	4322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прибыли в пользу собственников (участников)	4323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4329	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4300</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(72 382)	(84 000)

## 6.5 Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались.

## **6.6 Вознаграждения основному управленческому персоналу**

Под основным управленческим персоналом Общества понимаются генеральный директор, его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу, а именно генеральному директору, вознаграждения на общую сумму 511 тыс. руб., в предшествующем году – 526 тыс. руб., в том числе:

## **7 Условные факты хозяйственной деятельности**

### **7.1 Лицензии и членство СРО**

Общество не имеет лицензий. Общество является действующим членом Ассоциации Саморегулируемой организации «Содружество строителей» и соответствует условиям членства в СРО, предусмотренным законодательством РФ и внутренними документами СРО. Дата регистрации в реестре СРО 19.10.2018 года, что свидетельствует о наличии у Общества права выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда, договору подряда на осуществление сноса в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Руководство считает, что не существует оснований, по которым Общество может быть исключено из реестра членов СРО.

### **7.2 Условия ведения хозяйственной деятельности Общества**

### **7.3 Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате 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, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

### **7.4 Судебные разбирательства**

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела, в которых Общество выступает в качестве ответчика на общую сумму 385 тыс. руб., иные дела, в том числе завершённые в отчетном году у Общества отсутствуют.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении судебные дела:

Таблица 15

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции), тыс. руб.	Результат судебного разбирательства, тыс. руб.
ПАО «ТГК №1»	Взыскание задолженности за тепловую энергию	177	Дело рассматривается в первой инстанции, основания для удовлетворения требований отсутствуют
Казарян С.П., Казарян А.Х.	Взыскание стоимости устранения строительных недостатков	208	Дело рассматривается в первой инстанции, основания для удовлетворения требований отсутствуют

## 7.5 Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечения, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте Пояснений. Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

## 7.6 Страхование

Обществом застрахована гражданская ответственность членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, за причинение вреда вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.

Вышеуказанная ответственность застрахована по договору №7811R/906/0001552/22 от 04.10.2022 года, страховщиком по которому является АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора с 19.10.2022 года по 18.10.2023 года (включительно) и имеются ретроактивный и дополнительные периоды. Общая страховая сумма по договору 20 000 тыс. рублей, страховая премия 59 тыс. рублей.

## 7.7 Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

## 7.8 Условные активы и условные обязательства

На конец отчетного периода Общество не имеет условных активов и условных обязательств.

## 8 Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

## **9 Прекращаемая деятельность**

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

## **10 Государственная помощь**

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

## **11 Управление рисками**

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

### **11.1 Рыночные риски**

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация инфляционного риска (риска изменения цен) связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными. Общество не имеет кредитных обязательств.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

### **11.2 Кредитные риски**

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного кредитного риска.

### **11.3 Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

### **11.4 Правовые риски**

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

### **11.5 Страновые и региональные риски**

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится город федерального значения Санкт-петербург.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как незначительные.

Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общеэкономическую неопределенность.

Сложившаяся в отчетном году ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции и связанных с ней ограничений, не оказали существенного влияния на деятельность Общества и его финансовое положение. Этому способствовали следующие факторы:

- Деятельность Общества в период ограничительных мер не прерывалась;
- Принадлежность в строительной отрасли;
- У Общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранных валютах;
- Общество активно применяет технологии удаленной работы и привлечения клиентов (в том числе онлайн-продажи);

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности Обществом был реализован ряд мероприятий, направленных на предупреждение распространения и снижение риска заболевания коронавирусной инфекцией, в том числе:

– стандарт безопасной деятельности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2», в том числе санитарно-гигиенической безопасности в целях противодействия распространения в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Общества и имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство Общества не ожидает ухудшения финансового положения и результатов деятельности Общества в краткосрочной перспективе в условиях продолжающейся пандемии. Руководство Общества продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Меры поддержки, принятые регулятором, в отношении смягчения тяжести последствий для рынков и экономики, создают предпосылки стабилизации пандемических рисков и небольшой рост экономической активности.

Руководство Общества проанализировало влияние пандемии на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

## **11.6 Риски, связанные с началом специальной военной операции**

В 2022 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

Российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Данная ситуация привела к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению

объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. Геополитическая ситуация приводит к тому, что российскому бизнесу придется работать в сложных условиях с учетом различных ограничений.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

### **11.7 Репутационный риск**

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## **12 Условия продолжения деятельности в будущем**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

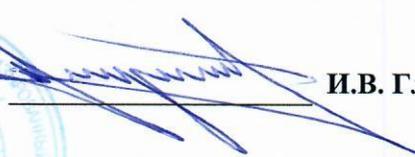
Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

## **13 События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



  
И.В. Глушков

«28» февраля 2023 г.