



**Аудит  
Эксперт**

**ООО «Аудит Эксперт»**

ИНН 7202203126, КПП 720301001  
ОГРН 1107232000160, ОРНЗ 12006280732  
625013, Тюменская область, город Тюмень,  
улица 50 лет Октября, дом 118, офис 808  
тел.: +7 (3452) 33-12-19  
e-mail: audit\_xp@bk.ru

исх. № 38

от 26 апреля 2023 года

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **независимого аудитора**

**Аудируемое лицо:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЭсПиВи»  
(ООО «СЗ «ЭсПиВи»)

**Период отчетности:**

с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

2023 год

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЭсПиВи»

## Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭсПиВи», ОГРН 1215400039469 (далее – аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭсПиВи» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Прочие сведения

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на то, что аудит соответствующих показателей за период, закончившийся 31 декабря 2021 года, не проводился. Соответствующие показатели за предшествующий период не были нами проверены, однако мы провели надлежащие аудиторские процедуры в отношении остатков по счетам бухгалтерского учета на начало текущего периода.

## Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля,

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭсПиВи», несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

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

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


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



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

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

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

  
Войтенко Наталья Борисовна  
ОРНЗ 22006057612



Руководитель аудита

  
Веретенникова Мария Викторовна  
ОРНЗ 21706119718

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудит Эксперт» (ООО «Аудит Эксперт»)  
ОГРН 1107232000160  
625013 Тюменская обл., г. Тюмень,  
ул. 50 лет Октября, дом 118, офис 808  
ОРНЗ 12006280732

26 апреля 2023 года

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н

(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Бухгалтерский баланс**  
**на 31 декабря 20 22 г.**

Организация <u>ООО "Специализированный застройщик "ЭсПиВи"</u>		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности		по ОКПО	31	12	2022
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		ИНН	59983127		
Организационно-правовая форма/форма собственности		по ОКВЭД 2	5402068819		
общество с ограниченной ответственностью/частная		по ОКЕИ	71.12.2		
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКПФ/ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес) <u>625000, г.Тюмень, ул. Водопроводная, 36/5 этаж 1</u>			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7202203126
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1107232000160

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
"2.1"	Основные средства	1150	890	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
"3.1"	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Незавершенное строительство	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	890	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
"4.1"	Запасы	1210	303 341	95 973	-
	<i>в том числе затраты в незавершенном строительстве</i>		146 397	2 373	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 868	-	-
"5.1"	Дебиторская задолженность	1230	56 365	5 435	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	81	462	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	362 655	101 870	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>363 545</b>	<b>101 870</b>	<b>-</b>

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - ) <sup>7</sup>	( - ) <sup>7</sup>
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
"5.3"	Заемные средства	1410	345 664	53 700	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
"5.3"	Прочие обязательства	1450	4 720	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>350 384</b>	<b>53 700</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
"5.3"	Кредиторская задолженность	1520	13 151	48 160	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>13 151</b>	<b>48 160</b>	<b>-</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>363 545</b>	<b>101 870</b>	<b>-</b>

Директор

" 28 "

марта

20 23

Говоров Александр  
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

## Примечания

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

3. Указывается отчетная дата отчетного периода.  
 4. Указывается предыдущий год.  
 5. Указывается год, предшествующий предыдущему.  
 6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).  
 7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

(в ред. Приказов Минфина России  
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,  
от 19.04.2019 № 61н)**Отчет о финансовых результатах**  
за январь-декабрь 20 22 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2022
		59983127		
		5402068819		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

ООО "Специализированный застройщик "ЭсПиВи"

Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической \_\_\_\_\_ по  
деятельности \_\_\_\_\_ Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика \_\_\_\_\_ ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	январь-декабрь	
			За <u>20 22 г.</u> <sup>3</sup>	За <u>20 21 г.</u> <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль <sup>7</sup>	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Форма 0710002 с. 2

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	январь-	январь-
			За декабрь	За декабрь
			20 22 г. <sup>3</sup>	20 21 г. <sup>4</sup>
	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 <sup>7</sup>		-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500		
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор

" 28 "

марта

20 23

(подпись)

Говоров А.В.

(расшифровка подписи)





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

Организация ООО "СЗ "ЭсПиВи" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
Общество с ограниченной ответственностью/частная по ОКОПФ/ОКФС  
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
59983127		
5402068819		
71.12.2		
12300	16	
384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>1</sup>	3100	-	( )	-	-	-	-
<u>За 20 21 г.</u> <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	0	0
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3214				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x		x
создание юридического лица	3216	10					10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные в акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	( )	( )
переоценка имущества	3222	x	x	( )	x	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	( )	x	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	( )			x	( )	( )
уменьшение количества акций	3225	( )			x	( )	( )
реорганизация юридического лица	3226					( )	( )
дивиденды	3227	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x				x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	3200	10	( - )	-	-	-	10
<u>За 20 22 г.<sup>3</sup></u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x		x		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x		x		
дополнительный выпуск акций	3314				x	x	
увеличение номинальной стоимости акций	3315				x		x
создание юридического лица	3316		-	-	-	-	
Уменьшение капитала - всего:	3320	( - )	-	( - )	( - )	( - )	( - )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( )	( )
переоценка имущества	3322	x	x	( )	x	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	( )	x	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	( )			x	( )	( )
уменьшение количества акций	3325	( )			x	( )	( )
реорганизация юридического лица	3326					( )	( )
дивиденды	3327	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3330	x	x				x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x			x
Величина капитала на 31 декабря 20 <u>22</u> г. <sup>3</sup>	3300	10	( - )	-	-	-	10

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 20 21 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>
			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:					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b> (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-





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

		Коды		
		0710005		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	ООО "СЗ" ЭсПиВи	по ОКПО		
		59983127		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
		5402068819		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		
		71.12.2		
Организационно-правовая форма/форма собственности		по ОКОПФ/ОКФС		
Общество с ограниченной ответственностью/частная		1 23 00	16	
Единица измерения: тыс. руб.		по ОКЕИ		
		384		

Наименование показателя	Код	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 292 345 )	( 53 248 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 279 158 )	( 52 398 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 1386 )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 7387 )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 4 414 )	( 850 )
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(292 345)</b>	<b>(53 248)</b>

Наименование показателя	Код	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( - )	( - )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( - )	( - )
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	( - )	( - )
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	291 964	53 710
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	291 964	53 700
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	10
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	Январь- За <u>Декабрь</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( - )	( - )
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( - )	( - )
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( - )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	291 964	53 710
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(381)</b>	<b>462</b>
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	462	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	81	462
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор

  
 \_\_\_\_\_ А.В. Говоров  
 (подпись) (расшифровка подписи)

" 28 "

марта

20 23 г.



Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Приложение № 3  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказов Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 19.04.2019 № 61н)

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

ООО "СЗ" ЭсПиВи"

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 <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
	5110	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
в том числе: (вид нематериальных активов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
(вид нематериальных активов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5170	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
и т.д.			-	-	( - )	( - )	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5190	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: (объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
(объект, группа объектов)		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
и т.д.			-	-	( - )	( - )	-



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
	5250	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: незавершенное строительство МКД		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	( - )	( - )	-
		за 2021 г.	-	-	( - )	( - )	-

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

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	За 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе: (объект основных средств)		-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе: (объект основных средств)		( - )	( - )



**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>5</sup>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				На конец периода	
			перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>
						перво-начальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>				
<b>Долгосрочные - всего</b>	<b>5301</b>	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	<b>5311</b>	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	<b>5305</b>	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	<b>5315</b>	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
в том числе: займы процентные		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
и т.д.			-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Финансовых вложений - итога</b>	<b>5300</b>	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-
	<b>5310</b>	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	-	-	-	-	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г.	На 31 декабря 20 <u>21</u> г.	На 31 декабря 20 <u>20</u> г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	5325	-	-	-
в том числе: (группы, виды)		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

**4. Запасы****4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	95 973	( - )	201 724	( - )	-	-	х	303 341	( - )
	5420	за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	0	( - )	95 973	( 0 )	-	-	х	95 973	( - )
в том числе: земельные участки, предназначенные для строительства		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	93 600	( - )	57 700	( - )	-	-	-	153 600	( - )
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	0	( - )	93 600	( - )	-	-	-	93 600	( - )
расходы в незавершенном строительстве		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	2 373	( - )	144 024	( - )	-	-	-	146 397	( - )
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	0	( - )	2 373	( - )	-	-	-	2 373	( - )
прочие		за 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	-	( - )	3 344	( - )	-	-	-	3 344	( - )
		за 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	-	-	-	( - )

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>5</sup>
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	-	-	-
в том числе: <i>(группа, вид)</i>		-	-	-
и т.д.		-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	299 997	0	0
в том числе: <i>земельные участки, предназначенные для строительства</i>		153 600	0	0
незавершенное строительство		146 397	-	-



## 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

## 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомни- тельным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции) <sup>а</sup>	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>а</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>б</sup>	восста- новление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
	5521	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	-	( - )	( - )	-	( - )	-	( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 22 г. <sup>1</sup>	5 435	( - )	55 930	-	( 0 )	( - )	-	-	56 365	( - )
	5530	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	5 435	-	( - )	( - )	-	-	5 435	( - )
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	5 000	( - )	54 211	-	( 5 000 )	( - )	-	-	54 211	( - )
	авансы выданные	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	5 000	-	( - )	( - )	-	-	5 000	( - )
прочие		за 20 22 г. <sup>1</sup>	435	( - )	1 719	-	( - )	( - )	-	-	2 154	( - )
		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	( - )	435	-	( 0 )	( - )	-	-	435	( - )

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-
и т.д.		-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) <sup>8</sup>	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>	погашение	списание на финансовый результат <sup>9</sup>		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 20 22 г. <sup>1</sup>	53 700	423 957	-	( 127 273 )	( - )	( - )	350 384
	5571	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	53 700	-	( - )	( - )	( - )	53 700
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	395 076	-	( 119 885 )	( - )	( - )	275 191
кредиты банковские		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	53 700	16 773					70 473
займы		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	53 700		0			53 700
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	-	12 108	-	( 4 377 )	( - )	( - )	4 720
проценты по кредитам		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	-	-	( - )	( - )	( - )	-
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	48 160	13 151	-	( 48 160 )	( - )	-	13 151
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 20 22 г. <sup>1</sup>	48 160	13 151	-	( 48 160 )	( - )	-	13 151
	5580	за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	48 160	-	( - )	( - )	-	48 160
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	47 833	12 077	-	( 47 833 )	( - )	-	12 077
Поставщики и подрядчики		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	47 833	-	( - )	( - )	-	47 833
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	327	1 074	-	( 327 )	( 0 )	0	1 074
Прочие		за 20 21 г. <sup>2</sup>	-	327	-	( 0 )	( - )	-	327

с. 12

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>5</sup>
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
(вид)		-	-	-
(вид)		-	-	-
и т.д.		-	-	-

**6. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	За 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-])	5670	-	-
незавершенного производства, готовой продукции и др. (уменьшение [+])	5680	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>5600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>5700</b>	-	-	( - )	( - )	-
в том числе: <i>(вид оценочного обязательства)</i>		-	-	( - )	( - )	-
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-	-	( - )	( - )	-
и т.д.		-	-	-	-	-

## 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>5</sup>
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе: <i>денежные средства на счетах эскроу</i>		218 702	-	-
и т.д.		-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе: <i>залог доли в УК</i>		10	-	-
<i>ипотека земельных участков</i>		153 600	-	-
<i>залог строящейся недвижимости</i>		146 397	-	-

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя	Код	За 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>		За 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
	20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	5910	-	-	( - )
	20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>	5920	-	-	( - )
	в том числе:				
	(наименование цели)				
и т.д.					

Директор

" 28 "

марта 20 23

Говоров А.В.

(расшифровка подписи)



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

**I. Общие сведения (информация об Обществе)**

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

Юридический адрес: 630082, г.Новосибирск, ул.Тимирязева, д.97

Фактический адрес: 630082, г.Новосибирск, ул.Тимирязева, д.97

Дата государственной регистрации: 17.09.2021 г.

ОГРН 1215400039469

ИНН /КПП 5402068819/540201001

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД 2 – 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика»

Основными видами деятельности Общества являются:

Деятельность заказчика – застройщика на строительстве объектов жилищного строительства.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган организации-директор Говоров Александр Владимирович

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 6 человек.

Среднегодовая численность работников за 2022 год составила 6 человека, за предшествующий (2021) – 1 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Общество создано с целью осуществления деятельности в области реализации инвестиционных проектов по строительству жилой и нежилой недвижимости.

Основным органом управления в Обществе является общее собрание участников. Компетенции органов управления Общества регулируются Уставом Общества.

Территориально обособленные подразделения отсутствуют.

**II. Основные элементы учетной политики Общества**

**1. Основы представления отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», иных нормативно-правовых актах по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством Финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

**2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.



### 3. Нематериальные активы

Операции с нематериальными активами не осуществляются, объект учета отсутствует.

### 4. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

Независимо от стоимости и срока полезного использования в составе основных средств учитываются объекты недвижимого имущества, транспортные средства.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число)
Здания и сооружения	От 15 до 50 лет
Машины и оборудование	От 1 до 5 лет

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

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

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

Основные средства, сданные в аренду, переведенные на консервацию, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отражаются в таблице 2.4. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по балансовой стоимости.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

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

#### ***Вложения во внеоборотные активы***

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду.

Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно. В зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы, в бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в статье «Нематериальные активы», «Нематериальные поисковые активы» и по статье «Незавершенные капитальные вложения» к статье «Основные средства».

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

#### ***Учет аренды***

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;

- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строительного объекта по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

У Общества отсутствуют договоры аренды, по которым общество является Арендодателем. На дату начала применения ФСБУ 25/2018 у Общества отсутствовали договоры, в отношении которых необходимо признать право пользования активом и арендное обязательство.

#### **5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются в учете в сумме фактически произведенных расходов на их приобретение. Финансовые вложения отражены в бухгалтерском балансе по учетной (балансовой) стоимости, за исключением вложений, по которым существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым

текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

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

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

## **6. Запасы**

Общество учет запасов осуществляет на основании ФСБУ 5/2019.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

В соответствии с учетной политикой Общества расходы на строительство объектов в незавершенном строительстве объектов жилищного строительства, собственные земельные участки, приобретенные с целью возведения на них объектов жилищного строительства, учитываются в составе запасов в связи с тем, что возводимые объекты предназначены для дальнейшей реализации либо для передачи инвесторам.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

При выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости

Способ оценки МПЗ в отчетном периоде не менялся.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, установленном для отражения процентов по кредитам и займам.

## **7. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. Подлежат включению в состав Запасов для отражения в бухгалтерской отчетности.

## **8. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская, кредиторская задолженности, по которым истек срок исковой давности, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа руководителя Общества. Списание задолженности отражается в составе прочих доходов и расходов Общества.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом резерва по сомнительным долгам. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода (календарного года).

## **9. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

При составлении бухгалтерской отчетности организация к эквивалентам денежных средств относит краткосрочные финансовые вложения в виде банковских депозитов (менее трех месяцев); аккредитивов, вложения с высокой степенью ликвидности, которые можно легко обратить в заранее известную сумму денежных средств; банковские овердрафты, которые возмещаются по требованию и являются инструментом управления денежными средствами компании.

В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и выплат по текущим операциям учитываются следующие платежи:

- выдача и возврат подотчетных сумм
- налоги, кроме НДС и страховых взносов



## **10. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал**

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. Резервный капитал согласно Уставу не формируется.

## **11. Кредиты и займы полученные**

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом величины обязательств, предусмотренных договором. Величина обязательств Общества согласно условиям кредитных договоров раскрывается в пункте «Кредиты и займы» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и займов, относятся в состав прочих расходов по мере их осуществления.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав расходов, формирующих себестоимость объектов жилищного строительства равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

## **12. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Общество признает оценочные обязательства при одновременном соблюдении условий, признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

## **13. Признание доходов**

Выручка признается в бухгалтерском учете в общеустановленном порядке при наличии условий, установленных в п. 12 ПБУ 9/99 на дату подписания акта приемки-сдачи работ (услуг), на дату перехода права собственности на квартиры.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

Экономия застройщика, определяемая как разница между стоимостью реализации объектов долевого строительства и фактической стоимостью строительства объектов, включая расходы на содержание службы заказчика-застройщика.

Доходы от реализации объектов недвижимости, оформленных в собственность после ввода завершенного строительством объекта в эксплуатацию.

Остальные виды доходов относятся к прочим доходам.

Доходы (выручка) в бухгалтерском учете отражаются по методу начисления.

Учет доходов от основной деятельности организован на счете 90.01 по номенклатурным группам

Доход определяется на дату передачи готового объекта участнику долевого строительства по акту приема – передачи. Организован поквартирный учет финансового результата.

## **14. Учет налога на прибыль**

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

## **15. Признание расходов**

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные со строительством объекта жилых и нежилых помещений, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

Общество учет расходов по обычным видам деятельности ведет на следующих счетах бухгалтерского учета:

- счет 26 «Общехозяйственные расходы»

- счет 44 «Расходы на продажу»

Расходы в бухгалтерском учете отражаются по фактическим затратам.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности определяется стоимость объекта строительства.

## **16. Изменения учетной политики**

По состоянию на 31.12.2021 внесены изменения в учетную политику Общества в связи с применением ФСБУ 6/2020; ФСБУ 25/2018; ФСБУ 26/2020. Общество применяет перспективный способ перехода на ФСБУ.

## **III. Раскрытие существенных показателей и информации**

### **1. Основные средства и нематериальные активы (НМА)**

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств (по первоначальной стоимости), накопленной амортизации на начало и конец отчетного периода, отраженные в бухгалтерском балансе по строке **1150**, представлены в таблице 1.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме (далее- Пояснения)

Переоценка стоимости основных средств, согласно учетной политике, не производится.

Объекты, стоимость которых не погашается (неамортизируемые объекты)

-земельные участки

НМА и расходы на НИОКР отсутствуют.

Основные средства, полученные в аренду, не относящиеся к активам в форме прав пользования – в отчетном периоде отсутствовали.

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

Незавершенные капитальные вложения- отсутствовали

### **2. Финансовые вложения**

За отчетный и предшествующий период отсутствуют.

### **3. Запасы**

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов запасов, отраженных в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», представлены в таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2020-2021 годах в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценения. Проверка на обесценение проведена инвентаризационной комиссией перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

Земельный участок для строительства на нем жилого комплекса «Квартал на Ленинградской» по Договору ипотеки между ООО «СЗ «ЭсПиВи» (Залогодателем) и ПАО «Банк ВТБ» для обеспечения исполнения обязательств ООО «СЗ «ЭсПиВи» по кредитному соглашению № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г., а также строящиеся на земельном участке объекты недвижимости в сумме 146397г.р. (по балансовой стоимости НЗП)

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Балансовая стоимость предмета залога (земельный участок), тыс.руб.	153 600	-
Залоговая стоимость земельного участка (ипотеки), тыс.руб.	47 837	-
Бюджет проекта строительства, тыс. руб.	1 060 584	-
Кредитор	ПАО «Банк ВТБ»	-

#### 4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Состав денежных средств и денежных эквивалентов представлен в таблице:

Наименование	31.12.2022	31.12.2021
Средства на расчетных счетах	81	462
<b>Итого денежные средства</b>	<b>81</b>	<b>462</b>
Аккредитивы	-	-
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Всего строка 1250	81	462

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств. Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Ограничения использования денежных средств и денежные средства, которые могут быть дополнительно получены у Общества по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2021 отсутствуют.

#### 5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 краткосрочная дебиторская задолженность Общества составляет 56 365 тыс. руб. в бухгалтерском балансе отражена по стр.1230.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченной дебиторской задолженности нет, в связи с чем Общество не создало резерв по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев отсутствует

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

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

- на 31.12.2022 - 54 211 тыс. руб.
- на 31.12.2021- 5 000 тыс. руб.



## 6. Капитал и резервы

### Уставный капитал

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

Доли участников Общества находятся в залоге у банка до полного исполнения обществом обязательств по кредитному договору № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.

### Добавочный капитал

Добавочный капитал не сформирован

## 7. Учет расходов по займам и кредитам

В соответствии с п.17 ПБУ 15/2008 общество раскрывает информацию по займам и кредитам. Информация о наличии и изменении величины обязательств по полученным займам и кредитам отражена в таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Проценты по кредитам и займам для целей финансирования строительства объектов включена в стоимость строительства в сумме 12 108 тыс. руб. на 31.12.2022г., на 31.12.2021-0,00 руб..

Информация о займах, полученных от связанных организацией, раскрыта в разделе 17 настоящих пояснений.

Основным кредитором Общества является ПАО «Банк ВТБ», с которым у Общества заключен договор на пользование кредитной линией с целью финансирования строительства объектов многоэтажного строительства.

тыс. руб.

Договор	Лимит	Остаток на 31.12.2021	Получено в 2022 году	Остаток на 31.12.2022 г.
КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.	1 060 084	-	275 191	275 191
КС-ЦУ-703730/2022/00002 от 21.01.2022 г.	129 200	-	119 885	-

По состоянию на 31.12.22 по договору КС-ЦУ-703730/2022/00002 от 21.01.2022 г. не получены денежные средства в размере 9315 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.22 по договору 703730/2022/00039 от 22.08.2022 г. не получены денежные средства в размере 784 893 тыс. руб.

Процентные ставки по заемным обязательствам -11.5 % годовых.

Информация о заемных денежных средствах, полученных от участников Общества раскрыта в разделе 14 «Операции со связанными сторонами»

Заемные средства, полученные в иностранной валюте, отсутствуют

## 8. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует.

Общество не имеет просроченных обязательств по налогам и сборам.

## 9. Оценочные обязательства

Общество не создало оценочное обязательство по отпускам, т.к. по состоянию на 31.12.2022 г. его размер не существенный, количество дней не использованного отпуска на конец года незначительно.

На 31.12.2021- 0 дней

На 31.12.2022-67 дней

## 10. Доходы и расходы

Выручка и иные прочие доходы за проверяемый и предшествующий период отсутствовали.

## 11. Условные обязательства и условные активы

В соответствии с требованиями раздела V ПБУ 8/2010 организация раскрывает информацию об условных обязательствах и условных активах

### Судебные разбирательства

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, требующие корректировки бухгалтерской отчетности, либо отражение в бухгалтерской отчетности оценочных активов (обязательств), а также способные оказать существенное влияние на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

### Обеспечения выданные

Доли участников Общества находится в залоге у Филиала Центральный ПАО «Банк ВТБ» до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.

Обществом заключены договоры залога имущественных прав на объекты недвижимости в строящихся объектах до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.

Обществом заключены договоры ипотеки следующих земельных участков до полного выполнения обязательств по договорам возобновляемой кредитной линии № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.

Кадастровый номер	Стоимость балансовая, тыс. руб.
Земельный участок 3769кв.м : НСО, г.Новосибирск, ул. Ленинградская, КН № 54:35:073540:298	76 500
Земельный участок 4102кв.м : НСО, г.Новосибирск, ул. Лобова, КН № 54:35:073540:297	74 800

### Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество является бенефициаром денежных средств, размещенных на счетах эскроу участников долевого строительства в сумме 218 702 тыс. руб. , которые подлежат зачислению на расчетный счет застройщика в течение 10 рабочих дней после предъявления в ПАО «Банк ВТБ» справки о вводе соответствующих объектов в эксплуатацию.

По состоянию на 31.12.2022 г. ПАО «Банк ВТБ» получено поручительство ООО «Юнит Хаус» исполнения обязательств Обществом по кредитному договору № КС-ЦУ-703730/2022/00039 от 22.08.2022 г.

## 12. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность

В течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты Общество не планирует прекращать ни один из осуществляемых видов деятельности, не планирует проведение реорганизации.

Совместная деятельность не осуществляется.

## 13. Непрерывность деятельности

При подготовке данной бухгалтерской отчетности исполнительный орган Общества исходил из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества, следовательно обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

#### 14. Раскрытие информации о связанных сторонах

В соответствии с пунктом 6 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о характере отношений со связанными сторонами (таблица 14.1)

Таблица 14.1 - Характер отношений со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	Характер отношений со связанной стороной	Доля участия связанной стороны в УК общества
Директор Говоров Александр Владимирович	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	66%
Никифоров Николай Юрьевич ИП Никифоров Николай Юрьевич	Физическому лицу принадлежит более 20% уставного капитала общества	34%
Говоров Александр Владимирович	Физическому лицу принадлежит более 20% уставного капитала общества	66%
ООО «СантехПрибор» ООО «СЗ «ЮНИТ» ООО «СЗ «ЭМКАДЭ» ООО «ЮнитГрад»	Организации, в которых директор и участник Общества Говоров А.В. имеет право распоряжаться более чем 50% голосов, составляющие уставный капитал Общества таким образом, деятельность контролируется одним и тем же лицом	
ООО «Скандиа» ООО «Скандиа Комарово» ООО «Скандиа у Озера» ООО «Проект Березняки» ООО «Скандиа.Слобода» ООО «Скандиа Комарово Парк»	Организации, в которых участник Общества Никифоров Н.Ю. имеет право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, составляющие уставный капитал	
ООО «СЗ» «Скандиа Новосибирск» ООО «Сантехприбор» ООО «СЗ «Юнит» ООО «СЗ «ЭмКаДэ»	Организация, в которой директор и участник Общества Говоров А.В. является исполнительным органом, т.е., деятельность Обществ контролируется одним и тем же лицом	

Бенефициарные владельцы (физические лица, которые прямо /косвенно владеют Обществом и контролируют его действия):

1. Говоров Александр Владимирович (директор), ИН 540450002328, гражданин РФ
2. Никифоров Николай Юрьевич, ИНН 720403348018, гражданин РФ

Таблица 14.2 - Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами за 2022 год

Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов форма расчетов	Объем операций, исполнение которых на конец периода не завершено, тыс. руб.
Никифоров Н.Ю. ИП	Договор займа полученного		Безналичный расчет. Срок погашения займа - 30.06.2025 г.	51 700

Говоров А.В.	Договор займа полученного	5	Безналичный расчет. Срок погашения займа 30.06.2025	5
--------------	---------------------------	---	---	---

Таблица 14.3 - Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами за 2021 год

Наименование связанной стороны	Вид операции	Объем операции, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов форма расчетов	Объем операций, исполнение которых на конец периода не завершено, тыс. руб.
Никифоров Н.Ю. ИП	Договор займа полученного	51 700	Безналичный расчет. Срок погашения 30.06.2025 г.	51 700

Таблица 14.4. Информация о денежных потоках организации с основными и зависимыми организациями, раскрываемая обществом в соответствии с п. 20 ПБУ 24/2011:

		тыс. руб.	
Нестроки	Название строки	2022 год	2021 год
Движение денежных средств по текущей деятельности			
4110	Поступило денежных средств, в том числе:	-	-
4111	От продажи продукции (работ, услуг)	-	-
4120	Направлено денежных средств, в том числе:	-	-
4121	На оплату товаров, работ, услуг	-	-
4123	На выплату процентов по долговым обязательствам	-	-
Денежные потоки от финансовых операций		-	51 700
4311	Поступление - получение кредитов и займов	-	51 700
	ИП Никифоров Н.Ю.	-	51 700
	ИП Говоров А.В.	5	-

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

**1. Раскрытие информации о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу**

Наименование статьи	2022 год	2021 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу в совокупности, в т.ч. по видам выплат:	1 000	-
а) Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):	1 000	-
-оплата труда	862	-
-начисленные страховые взносы	138	-
-оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей	-	-
-выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) Долгосрочные вознаграждения	-	-



## **16. Информация о рисках**

У организации отсутствуют валютные, правовые, финансовые, региональные риски, способные существенным образом повлиять на деятельность Общества, в том числе на способность Общества продолжать свою деятельность.

Репутационные риски оцениваются обществом как несущественные в связи с тем, что руководство общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать негативное воздействие на уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие отрицательного представления о качестве производимой обществом продукции (работ, услуг) соблюдением сроков выполнения работ (оказания услуг).

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Однако руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

## **17. События после отчетной даты**

События оказывающие существенное влияние на состав показателей отчетности отсутствуют.

## **18. Государственная помощь**

В отчетном периоде Общество не получало государственную помощь.

## **19. Информация о расчетах по договорам долевого участия**

Обществом по состоянию на 31.12.2022 г. заключены договоры участия в долевом строительстве на общую сумму 283 267 тыс. руб., на 31.12.2021 г. – 0,00 руб. В соответствии с учетной политикой общества, обязательства по договорам долевого участия отражаются в составе обязательств Общества по наступлению факта ввода объекта в эксплуатацию.

Согласно ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договорам долевого участия с момента государственной регистрации договоров у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

## **20. Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности**

В отчетном году по правилам ПБУ 22/2010 исправлена существенная ошибка прошлого года, допущенная при отражении в бухгалтерской отчетности стоимости незавершенных объектов строительства, предназначенных для передачи инвесторам либо для продажи, а именно: стоимость НЗП по состоянию на 31.12.2021 в бухгалтерском балансе за 2022 год отражена в бухгалтерской отчетности в составе запасов в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы». В этой связи произведен ретроспективный пересчет сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за 2022 год, а именно:

Наименование строки отчетности	Отчетная дата	До корректировки	После корректировки
Код строки и наименование	31.12.2021		
1150 Основные средства	31.12.2021	93 600	-
1190 Прочие внеоборотные активы (Незавершенное строительство)	31.12.2021	2 373	-
1100 Итого по разделу I	31.12.2021	95 973	-
1210 Запасы	31.12.2021	-	95 973
1200 Итого по разделу II	31.12.2021	-	95 973
1600 Баланс	31.12.2021	101 870	101 870

Директор ООО «СЗ «ЭсПиВи»

28.03.2023 г.



А.В.Говоров



Всего прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью и подписью

42 Сорок два ) листа  
цифрами                      прописью

Генеральный директор ООО «Аудит Эксперт»

 Н.Б.Войтенко  
подпись

