

№ д3
"д9" марта 20д3 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной

ответственностью

«Специализированный застройщик

«НЬЮ»

за 2022 год

(период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО
«Специализированный застройщик «НБЮ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НБЮ» (ОГРН 1159102090355) - 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 в текстовом виде, 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 «НБЮ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ответственность Руководства и Участников 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

Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НБЮ» (период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)

Аудируемое лицо, прекратить его деятельность или, когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники 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

Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НБЮ» (период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)

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 Участниками 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.

Владимир Иванович Волобуев,
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606048268)

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ГЛОБУС-АУДИТ»,
295013, Республика Крым, г. Симферополь, улица Дмитрия Ульянова, 1 А,
ОРНЗ 11606049268

« 29 » марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

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

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

295053, Крым Респ, Симферополь г, Воровского ул, д. № 24, лит. А, пом. 90Н офис 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

ГЛОБУС-АУДИТ АФ ООО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Коды		
0710001		
31	12	2022
00931900		
9102182807		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ИНН

ОГРН/
ОГРНИП

9102026741

1149102044244

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.2	Основные средства	1150	3 752	46 708	706 976
	в том числе:				
	Незавершенное строительство Дом (г.Симферополь, ул.Воровского 3 секция 4,5 этап строительства)	11501	-	5 970	706 976
	Незавершенное строительство Дом (г.Симферополе, ул.Воровского 3 секция 6 этап строительства)	11502	-	30 643	-
	Незавершенное строительство Дом (г.Симферополь, ул.Воровского 5 секция)	11503	-	3 477	-
	Машины и оборудования	11504	2 736	3 618	4 500
	Арендованные земельные участки (ППА)	11505	1 015	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	10 000	-
	в том числе:				
	Финансовые вложения	11701	-	10 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	185	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	3
	Итого по разделу I	1100	3 937	56 708	706 979
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6.6	Запасы	1210	445 785	763 681	65 710
	в том числе:				
	Сырье и материалы	12101	2 149	2 821	53 907
	Незавершенное строительство Дом (г.Симферополе ул.Воровского 5 секция)	12102	178 336	269	11 803
	Готовая продукция	12103	229 940	136 094	-
	в.т.ч. готовая продукция (ул.Воровского в г.Симферополе 4 секция)	12103	34 364	71 603	-

	в т.ч. готовая продукция (ул.Воровского в г.Симферополе 3 секция)	12103	195 576	64 491	-
	Объекты завершённые строительством многоквартирного жилого дома (г.Симферополь, ул.Воровского 3 секция 6 этап строительства)	12104	35 360	-	-
	Объекты завершённые строительством многоквартирного жилого дома (г.Симферополь, ул.Воровского 3 секция 4,5 этап строительства)	12104	-	301 020	-
	Объекты завершённые строительством многоквартирного жилого дома (г.Симферополь, ул.Воровского 4 секция 7 этап строительства)	12104	-	323 477	-
6.6.1	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	47 759	415	140
6.7	Дебиторская задолженность	1230	342 458	169 435	112 533
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	45 770	5 236	11 269
	Прочие налоги и сборы	12302	2 621	42	70
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	171 714	164 157	101 194
	в т.ч. Обязательства участников долевого строительства Дом (ул.Воровского в г.Симферополе 3 секция)	12303	13 980	87 347	96 067
	в т.ч. Обязательства участников долевого строительства Дом (ул.Воровского в г.Симферополе 4 секция)	12303	-	27 794	-
	в т.ч. Обязательства участников долевого строительства Дом (ул.Воровского в г.Симферополе 5 секция)	12303	156 879	-	-
	Векселя полученные	12303	64 803	-	-
	Расчет по вкладам в уставный капитал	12304	57 550	-	-
6.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	21 200	175 000	-
	в том числе:				
	Специальные счета в банках	12401	6 200	175 000	-
	Финансовые вложения	12402	15 000	-	-
6.8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 619	44 250	90 357
	Прочие оборотные активы	1260	-	1	-
	Итого по разделу II	1200	881 821	1 152 782	268 740
	БАЛАНС	1600	885 758	1 209 490	975 719

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
6.9	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	104 510	104 510	104 510
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	80 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(172 392)	67 199	811
	Итого по разделу III	1300	12 119	171 709	105 321
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.11	Заемные средства	1410	185 072	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочный займ	14101	37 500	-	-
	Долгосрочный кредит	14102	147 572	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	197	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	157 605	-	-
	в том числе:				
	Обязательства застройщика перед участниками ДДУ (дом.ул.Воровского (5 сек 8 этап)	14501	156 879	-	-
	Арендные обязательства	14502	725	-	-
	Итого по разделу IV	1400	342 873	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.11	Заемные средства	1510	370	-	-
	в том числе:				
	Проценты по займу	15101	370	-	-
6.12	Кредиторская задолженность	1520	416 117	479 697	243 708
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	15201	401 866	461 009	243 435
	в т.ч. задолженность не касается дома по ул.Воровского в г.Симферополь (секция 3)	15201	-	350 598	-
	Прочие	15202	12 830	10 303	271
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	1 421	8 385	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6.10	Оценочные обязательства	1540	75 300	42 247	-
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков	15401	116	-	-
	Резервы предстоящих расходов дом.ул.Воровского (3 сек 5 этап)	15402	22	38	-
	Резервы предстоящих расходов дом.ул.Воровского (3 сек 6 этап)	15403	57 102	-	-
	Резервы предстоящих расходов дом.ул.Воровского (4 сек 7 этап)	15404	18 060	42 209	-
	Итого по разделу V	1550	38 979	515 837	626 690
6.13	Прочие обязательства				
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	231	-	-
	Обязательства застройщика перед участниками ДДУ (дом.ул.Воровского (3 сек 6 этап)	15502	38 748	-	-
	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства дома по ул.Воровского в г.Симферополь (секция 3)	15503	-	334 924	626 690
	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства дома по ул.Воровского в г.Симферополь (секция 4)	15504	-	180 913	-
	Итого по разделу V	1500	530 766	1 037 781	870 398
	БАЛАНС	1700	885 758	1 209 490	975 719

Руководитель _____
(подпись)

Шулык Павел Павлович
(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "НЬЮ"	ИНН	00931900		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9102182807		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального под ряд ня	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
6.15	Выручка	2110	129 107	72 696
6.15	Себестоимость продаж	2120	(89 212)	(2)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	39 895	72 694
	в том числе:			
	Выручка по договорам купли продажи	2111	93 765	-
	Экономия застройщика по ДДУ	2112	35 341	-
	Себестоимость реализации	2121	(89 212)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.15	Управленческие расходы	2220	(1 177)	(298)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	38 718	72 396
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.15	Проценты к получению	2320	3 648	4 784
6.15	Проценты к уплате	2330	(370)	-
	Прочие доходы	2340	-	98
	Прочие расходы	2350	(215 926)	(493)
	в том числе:			
	Расходы по договору инвестирования	2351	(215 781)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(173 930)	76 785
	Налог на прибыль	2410	(5 652)	(10 397)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 641)	(10 397)
	отложенный налог на прибыль	2412	(12)	-
	Прочее	2460	(10)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(179 592)	66 388

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	(179 592)	66 388
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Шулык Павел Павлович (расшифровка подписи)
 (подпись)
 «Специализированный застройщик «Нью»»
 ИНН 9102162807
 25 января 2023 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
00931900		
9102182807		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "НЬЮ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	104 510	-	-	-	811	105 321
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	66 388	66 388
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	66 388	66 388
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
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	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	104 510	-	-	-	67 199	171 709
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	80 000	-	-	80 000
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
внесение доп. вкладов	3317	-	-	80 000	-	-	80 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(239 590)	(239 590)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(179 590)	(179 590)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(60 000)	(60 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	104 510	-	80 000	-	(172 392)	12 119

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего			
до корректировок	3400	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3410	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-
после корректировок	3500	-	-
в том числе:			
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):			
до корректировок	3401	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3411	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-
после корректировок	3501	-	-
по другим статьям капитала			
до корректировок	3402	-	-
корректировка в связи с:			
изменением учетной политики	3412	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-
после корректировок	3502	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(45 431)	171 709	105 321



Руководитель Шульк Павел Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
00931900		
9102182807		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	73 882	801 370
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	-	-
Поступление по договорам ДДУ	4114	69 920	785 220
прочие поступления	4119	3 962	16 150
Платежи - всего	4120	(507 698)	(675 361)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(479 920)	(612 406)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 510)	(1 041)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(18 532)	(69)
прочие платежи	4129	(6 736)	(61 845)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(433 816)	126 009
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	102 863	22 884
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	-	14 495
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	4
Поступление по договорам ДКП	4215	102 863	8 385
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 000)	(20 000)
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	(5 000)	(20 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	97 863	2 884

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	978 447	1 728 300
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	185 072	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	22 450	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	770 925	1 728 300
Платежи - всего	4320	(662 125)	(1 903 300)
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	4322	(60 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(602 125)	(1 903 300)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	316 322	(175 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(19 631)	(46 107)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	44 250	90 357
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24 619	44 250
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Шулык Павел Павлович

(расшифровка подписи)

25 января 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «НБЮ» за 2022г.

1. Общие сведения.

1.1. Данные о хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «НБЮ» (далее Общество).

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "НБЮ";

Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "НБЮ";

Юридический адрес: Юридический адрес: Юридический адрес: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 24 лит А, помещение 90Н, офис 9;

Общество было зарегистрировано 29.04.2015г.

ООО "Специализированный застройщик "НБЮ" в 2022г. осуществляло следующие основные виды деятельности:

Код- 71.12.2 – Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В Обществе филиалов нет.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников списочного состава Общества за 2022г. составила: 3 чел.

Ключевой персонал:

Директор — Шулык П.П. с 01.01.2022г. по 31.12.2022г

Главный бухгалтер – Яременко О.В. с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Участниками Общества являются:

Участник	31 декабря 2022г., %	31 декабря 2021г., %
ООО «ФЛИГЕЛЬ»	47,8424	47,8424
ООО «СТРОЙМОНТАЖКОМПЛЕКТ»	52,1576	52,1576
Итого	100	100

На протяжении 2022г. Общество не вело деятельность, подлежащую лицензированию.

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности и организации бухгалтерского учета.

Настоящая отчетность была подписана: 25 января 2023г.

Концептуальной основой составления бухгалтерской отчетности приняты российские правила составления.

Согласно приказу №1, №2, №3, №4, №5 от 27.12.2022г. в 2022г. была проведена инвентаризация.

Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	примечания
Основные средства, в т.ч. :		Приказ №1, №2, №3, №4, №5 от 27.12.2022г
- собственные		
- незавершенное строительство объектов О.С.	31.12.2022	
Материально-производственные запасы	31.12.2022	
Незавершенное производство	31.12.2022	
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	31.12.2022	

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2022	
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2022	

Результаты инвентаризации следующие:

- разницы между учетными и фактическими данными не обнаружены
- непригодные к использованию МПЗ и оборудования не установлены.

3. Основы составления отчетности и краткое изложение существенных элементов учетной политики, использованных Обществом при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2022г.

Основы составления отчетности

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

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»,
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» № Н23/12 от 23.12.2021г.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022г., отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств за 2022 год) и Пояснений в текстовом виде.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2022г по 31.12.2022г.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 %.

Учетная политика ведения бухгалтерского учета согласно российским правилам учета утверждена приказом: № Н23/12-21 от 23.12.2021г.

Ниже описаны существенные положения учетной политики.

3.1. Основные средства и капвложения. Аренда.

Данный раздел применяется только в отношении собственных основных средств и не применяется к объектам, строящимся по договорам ДДУ.

Классификация активов.

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость *не выше 100 000 руб.* Стоимостной лимит определен для основных средств в размере 100 000руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении 1. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

- Транспортные средства;
- Краны башенные;
- Комплекты опалубки;
- Леса строительные;
- Машины и оборудование.
- Офисное оборудование.
- Прочие.
- Земля

Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

Общество проверяет на обесценение группы основных средств на отчетную дату, если стоимость группы ОС существенна. Уровень существенности равен 15 процентам от величины показателя строки «Основные средства» баланса. По группам основных средств, стоимостью менее уровня существенности переоценка не проводится.

Основание пункт 7.4 ПБУ 1/2008, п.45 ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств по всем основным средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Общество применяет ФСБУ 6/2020 в полном объеме, за исключением пункта 7 ФСБУ 6/2020. В качестве арендодателя Общество отражает предмет аренды как инвестиционную недвижимость на счете 01 «Основные средства» или 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Основание: пункт 48 ФСБУ 6/2020.

Общество учитывает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости. Основание: пункт 21 ФСБУ 6/2020.

Общество начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

По группам основных средств, амортизация начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- в случае устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- при обстоятельствах, которые увеличивают или уменьшают его ликвидационную стоимость более чем на 10 процентов.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Согласно п. 31 подп. «а», «б», «в» ФСБУ 6/2020 ликвидационную стоимость отдельных объектов основных средств признать равной 0 (ноль) руб. 00 коп., в т.ч. если стоимость получаемых материалов от ликвидации и демонтажа составит менее 5% от остаточной стоимости группы по состоянию на 31 декабря текущего года.

Основание: пп. 7, 7.1 ПБУ 1/2008, п. 18.1 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п. 21.1 ПБУ 10/99 "Расходы организации"

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно. Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

Общество учитывает капитальные вложения только в сумме, которая уплачена или подлежит уплате поставщику, продавцу или подрядчику. При этом другие расходы признаются в отчетном периоде. Это касается амортизации активов, которые используются при осуществлении капвложений, зарплаты сотрудников и т. д.;

Основание: подп. «а» п. 10 ФСБУ 26/2020

Общество определяет суммы, уплаченные или подлежащие уплате при осуществлении капитальных вложений, без учета скидок, уступок, вычетов, премий и т. д.

Основание: подп. «б» п. 11 ФСБУ 26/2020;

Общество не дисконтирует платежи поставщикам и подрядчикам при отсрочке платежа свыше 12 месяцев Основание: подп. 12 ФСБУ 26/2020;

Общество при оплате капитальных вложений неденежными средствами фактические затраты считает в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, выполненных работ или оказанных услуг. То есть не рассчитывает их справедливую стоимость; Основание: подп. 13 ФСБУ 26/2020;

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение. Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020;

Материалы, запасные части и иные ТМЦ, которые Общество приобрело для создания, улучшения или восстановления основных средств, учитываются как капитальные вложения с момента их приобретения. Данные активы учитываются обособленно на счете «Материалы» в разрезе аналитического учета по подразделениям (склад для строительства). В бухгалтерском балансе материалы, запчасти и прочие ТМЦ для капитальных вложений отражаются в составе внеоборотных активов.

Основание: подп. «а» п. 5, подп. «б» п. 10 ФСБУ 26/2020, Инструкция к плану счетов)

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи.

Основание: 20 ФСБУ 26/2020.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Учет при получении имущества в аренду

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

(Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, *Рекомендация БМЦ N P-133/2021-ОК ЛИЗИНГ*)

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

(Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 *Рекомендации БМЦ P-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора"*)

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

(Основание: п. 51 ФСБУ 25/2018)

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает право пользования активом и обязательство по аренде.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой Общество привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

(Основание: п. п. 49 и 50 ФСБУ 25/2018)

3.3. Материально-производственные запасы.

Первоначальная оценка МПЗ

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно. Основание: п. 47 ФСБУ 5/2019 "Запасы"

Аналитический учет материалов в Обществе ведется по следующим видам (однородным группам):

- горюче-смазочные материалы;
- специальные инструменты, специальные приспособления (далее - специальная оснастка);
- специальная одежда, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев;
- строительные материалы;

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

– активы стоимостью до 100 000,00 (Ста тысяч) рублей включительно, учитываемые в составе МПЗ;

- запасные части;
- металлолом;
- отходы, содержащие драгоценные металлы;
- прочие материальные запасы.

Общество на основании требования рациональности бухгалтерского учета считает ретроспективные скидки, премии, бонусы и иные преференции от поставщика несущественными, если они не превышают 5 процентов от стоимости запасов. Такие преференции отражаются в бухгалтерском учете в периоде подписания документов о предоставлении с поставщиком. Основание: пункт 6 ПБУ 1/2008.

Авансы под приобретение и создание запасов раскрываются в соответствующей строке указанного вида запасов. Основание: п. 45, 46 ФСБУ 5/2019.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд: Основание: пункт 2 ФСБУ 5/2019.

ФСБУ 5/2019 не распространяется на материальные ценности других лиц, находящиеся у Общества в связи с оказанием ею этим лицам услуг:

- по хранению;
- по продаже по агентским договорам;
- по договорам комиссии;
- складского хранения;
- транспортной экспедиции;

В целях обеспечения сохранности этих запасов и надлежащего контроля за их движением, их учет осуществляется на отдельном забалансовом счете 001.

Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019 "Запасы"

В целях обеспечения сохранности:

- инструментов;

- инвентаря;

- специальной одежды;

- специальной оснастки (специальных приспособлений, специальных инструментов, специального оборудования);

- других аналогичных объектов;

используемых при:

- производстве продукции;
- выполнении работ;
- оказании услуг;

и надлежащего контроля за их наличием и движением, после передачи в производство, их учет осуществляется обособленно на соответствующих счетах забалансового учета в соответствии с рабочим планом счетов. Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019 "Запасы"

МПЗ учитываются на счетах бухгалтерского учета по их фактической себестоимости, которая включает все фактические затраты на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. Не включаются в фактические затраты на приобретение МПЗ общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением МПЗ.

Спецоснастка со СПИ более 12 месяцев и стоимостью более 100 000 рублей учитывается в составе ОС. Спецоснастка со СПИ менее 12 месяцев учитывается в составе МПЗ, независимо от ее стоимости.

Спецодежда учитывается в составе МПЗ. Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, списывается единовременно в момент ее передачи (отпуска) в эксплуатацию. Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой более 12 месяцев, погашается линейным способом. При получении МПЗ и постановке их на бухгалтерский учет счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не применяется.

Транспортно-заготовительные расходы и прочие расходы, возникающие при приобретении МПЗ, непосредственно относящиеся к конкретной номенклатуре МПЗ, их величина напрямую включается в фактическую себестоимость МПЗ, учитываемую на соответствующем субсчете к счету 10 «Материалы».

Списание МПЗ производится по фактическим затратам по способу средней себестоимости путем расчета средней стоимости материала в момент его выбытия.

Оценка МПЗ по средней себестоимости производится по каждой номенклатуре МПЗ путем деления общей себестоимости данной номенклатуры МПЗ на их количество, складывающихся, соответственно, из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших МПЗ данной номенклатуры с начала периода до момента его выбытия.

Готовая продукция оценивается при постановке на учет по фактической производственной себестоимости на счете 43 «Готовая продукция» без применения нормативной себестоимости и выявления отклонений.

Резерв под обесценение запасов создается по отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов.

Общество создаёт резерв под обесценение в случае заключения договора на продажу товаров или готовой продукции по цене ниже их балансовой стоимости, выручка по которому ещё не признана. Резерв создается на разницу в размере превышения фактической себестоимости запасов и ценой их продажи. Основание: Рекомендация Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-19/2011-КпР

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов. Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019

Если чистая стоимость продажи материалов, под снижение стоимости которых ранее был создан резерв, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится на прочие доходы текущего отчетного периода. Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

3.4. Дебиторская задолженность.

Возникновение и изменение дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность по реализованному имуществу, работам, услугам, выданным авансам, срок погашения которой более 12 месяцев со дня возникновения, признается в составе долгосрочной дебиторской задолженности, а дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, признается в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

Долгосрочная дебиторская задолженность должна быть переведена в краткосрочную в момент, когда по условиям договора до момента погашения суммы долга или части долга остается не более 365 дней.

Перевод долгосрочной дебиторской задолженности в краткосрочную задолженность не осуществляется по следующим видам дебиторской задолженности:

- задолженность по расчетам с персоналом (в том числе с подотчетными лицами);
- задолженность по налогам и сборам бюджета и внебюджетных фондов.

Бухгалтерские записи по переводу задолженности не составляются.

Величина дебиторской задолженности определяется с учетом всех предоставленных согласно договору скидок (наценок). При предоставлении скидки в момент выполнения работ, оказания услуг, дебиторская задолженность отражается в учете с учетом предоставленной скидки. В случае, когда в момент реализации работ, услуг условия предоставления скидки еще не выполнены, дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете без скидок. В момент возникновения права на скидки, скидки отражаются в учете как уменьшение выручки и уменьшение дебиторской задолженности (сторно на сумму предоставленной скидки).

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, в том числе подлежащая оплате в рублях, для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежит пересчету в рубли. Пересчет стоимости в рубли производится по курсу ЦБ РФ на дату принятия к учету. В случае если для пересчета выраженной в иностранной валюте дебиторской задолженности, подлежащей оплате в рублях, законом или соглашением сторон установлен иной курс, то пересчет производится по такому курсу.

Пересчет дебиторской задолженности (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, задатков), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

В случае частичной предоплаты, полученной от покупателя, а также, частичной предоплаты, уплаченной поставщику, действует следующий порядок учета курсовых разниц.

Пересчет авансов выданных покупателям и заказчикам, выраженных в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, на дату оказания услуг и на отчетную дату не производится.

Создание резерва по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам ежеквартально по состоянию на отчетную дату. Общество создает резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности в т.ч. по авансам выданным.

С целью правильности формирования резерва по сомнительным долгам, Общество формирует постоянно действующую комиссию по оценке сомнительных долгов.

Основание для создания резерва по сомнительным долгам служит соблюдение принципа осмотрительности в суждениях и оценках (*требование осмотрительности*) таким образом, чтобы активы и доходы не были завышены, а обязательства и расходы не были занижены.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Решение о признании дебиторской задолженности сомнительной и необходимости формирования в отношении такой задолженности резерва по сомнительным долгам принимается уполномоченной комиссией и оформляется документально.

Резервы по сомнительным долгам используются в качестве источника, за счет которого производится списание с баланса Общества безнадежных долгов, ранее признанных сомнительными.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными к взысканию) признаются те долги перед Обществом, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

В случае, если резерв по задолженности, признанной безнадежной, не создавался, ее величина при списании подлежит включению в состав прочих расходов.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном месяце на покрытие безнадежных долгов, переносится на следующий отчетный месяц.

В бухгалтерском учете величина созданного резерва отражается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам», в бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности представляется за минусом резерва по сомнительным долгам.

3.5 Доходы.

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с принципом начисления, то есть «по отгрузке».

В частности, выручка от продажи недвижимого имущества (в том числе квартир) по договорам купли-продажи признается на дату перехода права собственности от Общества к покупателю.

Экономия заказчика-застройщика определяется по окончании строительства - на момент оформления и подписания актов приемки-передачи готовых объектов дольщикам.

3.6. Расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Признание расходов должно производиться в том же периоде, когда признаются доходы, для достижения которых расходы были понесены, либо когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов.

По окончании строительства общая сумма расходов, накопленных по конкретному объекту строительства, распределяется на построенные жилые и нежилые помещения пропорционально доле их площади (кв. м.) в общей площади построенных жилых и нежилых помещений, подлежащих передаче дольщикам (за исключением площади мест общего пользования).

В случае, если затраты относятся к нескольким объектам, их стоимость распределяется в момент ввода каждого объекта строительства пропорционально площади вводимого объекта в общей площади стройки, определенной по данным единой проектно-сметной документации.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства, собираются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до окончания строительства соответствующего объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком и предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Необходимость детализации до составляющих объекта строительства зависит от степени разнородности между собой составляющих объекта строительства.

Общие расходы, относящиеся к составляющим объектам строительства (секциям в доме) и общие расходы, относящиеся ко всей стройке, предварительно собираются на специально выделенных для них объектах учета общих расходов до момента распределения их.

Основными статьями расходов, связанными со строительством объектов, признаются все затраты, непосредственно связанные со строительством конкретных объектов, возводимых застройщиком. Перечень затрат, связанных с возведением объекта строительства определяется в соответствии с ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

3.7. Учет расходов по займам и кредитам

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность. Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную задолженность Обществом - заемщиком производится в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Анализ срока, оставшегося до полного погашения основной суммы долга и процентов, производится Обществом ежемесячно.

Капитализации подлежат только проценты по кредитам и займам (дисконт по векселям и облигациям), привлекаемые для финансирования инвестиционного актива.

В отношении заемных средств Общество придерживается принципа использования таких средств в первую очередь на строительство объектов.

Дополнительные расходы, связанные с получением займов и кредитов (информационные и консультационные услуги, экспертиза договора, иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов)), Общество списывает единовременно в том отчетном периоде, в котором они были произведены.

Сумма начисленных, но не выплаченных процентов по кредитам и займам в бухгалтерской отчетности отражаются Обществом в составе задолженности по кредитам и займам.

С целью формирования достоверной и полной информации о финансовых результатах деятельности проценты, начисленные Обществом по заемным средствам, использованным для финансирования объектов строительства для дольщиков в течение всего срока строительства учитываются обособленно на счете учета затрат на строительство в составе статьи затрат «Проценты по займу». При определении финансового результата по заключенным договорам с дольщиками, инвесторами (на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) либо при переводе построенных объектов в состав готовой продукции проценты, учтенные на счете учета затрат на строительство, относятся в соответствующей части в состав расходов по обычным видам деятельности (счет 90 «Продажи») либо в стоимость готовой продукции (счет 43 «Готовая продукция»). Распределение суммы процентов между объектами долевого строительства и готовой продукцией осуществляется на основании данных об их фактической площади.

3.8. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков.

В отчете о движении денежных средств представляются данные, прямо вытекающие из записей по счетам бухгалтерского учета денежных средств.

3.8.1. Денежные средства и их эквиваленты.

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

3.8.2. Свернутое отражение денежных потоков.

- случаи свернутого отражения в учете денежных средств, состав таких денежных потоков.

3.8.3. Учет денежных потоков в иностранной валюте.

Операции с активами и обязательствами в иностранной валюте подразделяются на две категории:

- операции с активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, расчеты по которым осуществляются в иностранной валюте;
- операции с активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте или условных единицах, расчеты по которым осуществляются в рублях.

3.8.4. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

- порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте
- учет курсовых разниц

3.9. Оценочные обязательства

Резервы под оценочные обязательства создаются, когда у Общества уже есть обязательство, возникшее в результате прошлых событий, и исполнение существующих обязанностей, как ожидается, приведет к оттоку ресурсов Общества

Резервы по оценочным обязательствам создаются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010).

Общество создает следующие резервы предстоящих расходов (счет 96 «Резервы предстоящих расходов»):

- Резерв предстоящих расходов на строительные работы;
- Резервы по оценочным обязательствам:
- резерв на оплату неиспользованных отпусков;
- резерв по судебным искам и налоговым рискам;
- прочие оценочные обязательства.

Резерв предстоящих расходов на строительные работы начисляется в целях включения предстоящих расходов в себестоимость готовой продукции.

Резерв предстоящих расходов на строительные работы создается на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в размере, обоснованном расчетом производственно-технической службой Общества, пропорционально площади непроданных объектов на момент ввода в эксплуатацию дома.

При осуществлении отложенных ранее расходов соответствующая часть их стоимости списывается за счет ранее созданного резерва. Экономия, выявленная после списания резерва, отражается в составе прочих доходов текущего периода. Перерасход, выявленный после списания резерва, подлежит списанию в дебет счетов:

- 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения», если объект введен в эксплуатацию в текущем году;
- 91.02 «Прочие расходы», если объект введен в эксплуатацию в предыдущем году.

Резерв на оплату неиспользованных отпусков формируется по категориям работников/по каждому работнику.

Формирование резерва на оплату неиспользованных отпусков базируется на следующих показателях:

- ФЗП (без Страховых взносов) за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате;
- общая сумма Страховых взносов за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате;
- общее количество, неиспользованных календарных дней отпуска на конец отчетного периода;
- средняя заработная плата за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Размер резерва на оплату неиспользованных отпусков (РОО) определяется по формуле:

$$РОО = P_{ФЗП} + P_{Соц}, \text{ где}$$

РОО – сумма резерва на оплату неиспользованных отпусков;

$R_{фзп}$ – сумма резерва с величины ФЗП (без Страховых взносов);

$R_{сон}$ – сумма резерва с величины Страховых взносов;

$R_{фзп} = СРД \times КДО$, где

$СРД$ – средний дневной заработок для оплаты отпусков;

$КДО$ – общее количество не использованных календарных дней отпуска на конец отчетного периода;

$R_{сон} = СРД \times КДО \times Ст$, где

$Ст$ – ставки страховых взносов в соответствии законодательством на год, следующий после отчетного;

$СРД = СЗП / 12 / 29,4$, где

$СЗП$ – средняя заработная плата за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате.

Состав ФЗП для расчета резерва определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922 (ред. от 11.11.2009) «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы».

Резерв на оплату неиспользованных отпусков создается / корректируется ежемесячно по состоянию на последний календарный день каждого месяца из расчета 2,33 дня отпуска по каждому сотруднику за каждый отработанный месяц.

Учет расходов на создание резерва на оплату неиспользованных отпусков производится на тех счетах бухгалтерского учета, на которых начисляется заработная плата работников Общества.

При начислении отпускных работнику в количестве дней заработанного отпуска дебетуется счет учета резерва на оплату неиспользованных отпусков в корреспонденции со счетом 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и счетом 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению».

При начислении отпускных работнику сверх дней заработанного отпуска дебетуется счет затрат в корреспонденции со счетом 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда».

Суммы страховых взносов и взносов на страхование от несчастных случаев, начисленные с суммы таких отпускных, отражаются по дебету счета затрат в корреспонденции со счетом 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению».

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма резерва, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка резерва необходимо сделать доначисления, включив их в расходы.

Резерв по судебным искам и налоговым рискам

Формирование резерва под судебные иски происходит на основании заключения юридической службы Общества.

На основании заключения юридических служб, бухгалтерия Общества производит расчет резерва под судебные иски.

Налоговый риск заключается в том, что в ходе осуществления хозяйственной деятельности могут измениться условия, исходя из которых делался выбор, например, изменится ставка налога, льготы и т.д. В этом случае имеет место налоговый риск, связанный с возможным изменением суммы налоговых платежей.

Резервы по судебным искам, налоговым рискам и прочим резервам создаются при вероятности наступления события свыше 50% и возможности оценки обязательства.

Резерв по судебным искам, налоговым рискам и прочим резервам создается/корректируется ежеквартально по состоянию на последний календарный день каждого отчетного квартала.

3.10. Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет постоянного налогового обязательства (постоянного налогового актива).

Общество осуществляет расчет постоянных налоговых активов и постоянных налоговых обязательств по состоянию на последний календарный день каждого отчетного месяца с учетом данных налогового учета на основании информации о постоянных разницах, формируемых в отдельных регистрах бухгалтерского учета.

Общество признает постоянное налоговое обязательство (актив) в том отчетном периоде, в котором возникает постоянная разница.

Постоянное налоговое обязательство (актив) равняется величине, определяемой как произведение постоянной разницы, возникшей в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ и действующую на отчетную дату.

4.Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

В учетную политику в течение 2022 года изменения не вносились. В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» внесены изменения в Учетную политику, утвержденную приказом № Н23/12 от 23.12.2021г.

В 2022 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся.

5.Налогообложение.

Интерпретация руководством Денежные потоки Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем методам учета, которые четко не прописаны в законодательстве или допускают двоякое толкование.

В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляется возможным. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

В тех случаях, когда существуют законодательная неопределенность или нормы, в отношении которых позволительно больше, чем один вариант толкования, начисление налогов проводится исходя из оценки руководства Общества на основе анализа информации, которая есть в ее распоряжении, включая судебную практику.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

В отчетном периоде Общество находилось на общей системе налогообложения. Общество является участником свободной экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014г. № 377-ФЗ «О развитии республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее ФЗ от 29.11.2014 г. №377-ФЗ). Общество включено в единый реестр участников свободной экономической зоны (Договор №1512/20 от 25.12.2020г.)

В связи с этим пользуемся пониженными ставками налогов к заявленной в инвестиционной декларации деятельности:

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

- ставка по налогу на прибыль организаций -6%;
- ставка взносов в ПФР -6%
- ставка взносов в ФСС – 1,5%
- ставка взносов в ФОМС-0,1%
- Общество не является плательщиком налога на имущество

6..РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

6.1. Нематериальные активы.

Нематериальные активы по состоянию на 01.01.2022г. и на 31.12.2022г. отсутствуют.

6.2. Основные средства.

Основные средства на 31 декабря 2022г. представлены следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	4 500	(882)	1090	-	-	(1764)	5 590	(1 839)
	за 2021г.	4500	-	-	-	-	(882)	4 500	(1764)
в том числе: Машины и оборудование	за 2022г.	4500	(882)				(882)	4500	(882)
	за 2021г.	4500					(882)	4500	(882)
Земельные участки (ППА)	за 2022г.	-	-	1090	-	-	(75)	1 090	(75)
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2021г. в Балансе по строке 1150 также были отражены остатки в размере 43090тыс.руб., которые представлены в виде затрат в объекты строительства. В 2022году эти затраты были переведены на 20 счет «Основное производство» в незавершенное строительство.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

Объектов основных средств, учитываемых в составе доходных вложений в материальные ценности нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Резерв под обесценение основных средств не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения. Авансы под капитальные вложения отсутствуют на 31.12.2022г.

6.2.1. Арендованные основные средства.

Общество использует следующие арендованные объекты:

Арендодатели	Основание, договор
ИП Бредучев А.И.	Договор пер.прав по ДГ с/а зем.уч.от 06,02,2019 к ДГ аренды земельного участка №210-2016 от 17.08.16
ИП Бредучев А.И.	Договор субаренды ЗУ №135 от 29.07.2022 к ДГ аренды земельного участка №140-2022 от 13.07.2022
ИП Бредучев А.И.	Договор субаренды ЗУ №133 от 10.08.2022 к ДГ аренды земельного участка №138-2022 от 10.08.2022
ДЕПАРТАМЕНТ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	Соглашение о передачи прав и обязан. от 05.12.2022г к ДГ аренды зем. уч. №139-2022 от 13.07.2022
ООО «Крымстройгарант»	Договор аренды транспортного средства (автомобиля) от 01.10.2021г.

Предметом ипотеки по кредитному договору с РНКБ банком (ПАО) является право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка № 139-2022 от 13.07.2022г. Срок договора до 20.11.2023г.

Общество использует арендованный объект недвижимости под офис согласно договору аренды нежилого помещения №175 заключенного с 27.12.2022г Арендованный объект отражается за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды. Затраты на содержание, ремонт и обслуживание арендованных объектов осуществляется на основании договоров аренды.

Объекты финлизинга в учете отсутствуют.

6.3. Капвложения (в т.ч. незавершенное строительство).

По состоянию на 31.12.2022г. кап. вложения в Обществе отсутствуют.

6.4. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

По состоянию на 31.12.2022г. в Обществе отсутствуют.

6.5. Финансовые вложения.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Оценка по дисконтированной стоимости не производилась.

В 2022году обесценения финвложений не происходило, поэтому резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

6.5.1. Долгосрочные финансовые вложения.

Долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2022г. отсутствуют. По состоянию на 31.12.2021г. в Балансе в строке 1170 были отражены финансовые вложения в виде заемных средств со сроком погашения до 21.09.2023г. в размере 10000,00руб. В отчетном периоде переведены в состав краткосрочных, так как срок погашения составил менее 12 месяцев.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

6.5.2. Краткосрочные финансовые вложения.

Краткосрочные финансовые вложения на 31.12.2022г. составляют 21 200 тыс. руб. отражены по строке 1240

Тыс. руб.

Контрагент/Договор/Ставка/Срок	Сумма
Полевая Елена Договор займа №1-ИП/УК от 22.09.2021(10 млн 5% до 21.09.2023г.	15 000
Специальные счета в банке (депозит), сроком на 11дней	6 200
Итого	21 200

Краткосрочные финансовые вложения не обременены залогом.

6.6. Запасы.

МПЗ по состоянию на 31.12.2022г. представлены в виде:

Отразить движение запасов

(Тыс.руб)

№	Наименование	Стоимость запасов по состоянию на 31.12.2021г.	Приход	Расход	Стоимость запасов по состоянию на 31.12.2022г
1.	Материалы	2 821	29 644	30 316	2 149
2.	Незавершенное производство в т.ч.:	269	413 813	235 746	178 336
	Проект Воровского (Секция 3)	269	235 477	235 746	0
	Проект Воровского (Секция 5) + Стиллобат	0	178 336	0	178 336
3.	Готовая продукция	136 094	229 940	136 094	229 940
4.	Объект завершенного строительства (3 секция 6 этап строит.)	0	35 360	0	35 360
5.	Объект завершенного строительства (3 секция 4,5 этапы строит.)	301 020	0	301 020	0
6.	Объект завершенного строительства (3 секция 6 этап строит.)	323 477	0	323 477	0
Итого:		763 681	708 757	1 026 653	445 785

Материально-производственные запасы, принадлежащие Обществу по состоянию на 31.12.2022г.:

- находящиеся в пути на отчетную дату – отсутствуют;
- бесплатно полученные и приобретенные с условием оплаты не денежными средствами в отчетном периоде - отсутствуют;
- переданные на ответственное хранение – отсутствуют;
- в отношении которых имеются ограничения имущественных прав Общества, в том числе запасов, находящихся в залоге – отсутствуют;

Резерв под обесценение запасов в отчетном периоде не создавался ввиду отсутствия выявления превышения фактической (балансовой) стоимости запасов над чистой стоимостью продажи, согласно Учетной политики Общества.

- переданные под залог отсутствуют.

6.6.1 Налог на добавленную стоимость

В строке Баланса 1220 отражен налог по приобретенным ценностям и оказанным услугам в размере 47 759 тыс. руб.

6.7. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НЬЮ» за 2022г.

Задолженность покупателей и заказчиков складывается из текущих долгов.

Нереальная к взысканию задолженность по состоянию на 31.12.2022г. не числится, в связи с чем резерв сомнительных долгов не создавался.

В группе статей «Дебиторская задолженность» отражена текущая задолженность перед Обществом:

Тыс.руб.

	По состоянию на 31.12.2022г.	По состоянию на 31.12.2021г.
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги	45 770	5 236
Дебиторская задолженность с бюджетом	2 621	42
Другая текущая дебиторская задолженность	171 714	164 157
в т. ч. Обязательства участников долевого строительства	170 859	115 141
Векселя полученные	64 803	
Расчет по вкладам в доп.капитал	57 550	
Всего:	342 458	169 435

Наиболее крупными дебиторами по состоянию на 31.12.2021г. являются:

Тыс.руб.

Дебитор	сумма
ООО «Норд-Сервис-Шипинш»	36 734
ООО «Строймонтажкомплект»	57550

6.8. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря 2022г:

Тыс. Руб.

	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	24 619	44 250	90 357
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-	-
Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	24 619	44 250	90 357
Сумма депозитных вкладов, числящихся в кредитных учреждениях на 31 декабря	-	-	-
- размер процента по депозиту в соответствии с договором	-	-	-

6.9. Капитал и резервы.

6.9.1. Уставный капитал.

Уставный капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса) отражен в сумме 104510тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022г. Уставный капитал полностью оплачен.

Добавочный капитал (строка 1350 Бухгалтерского баланса) Общества на конец 2022 года отражен в сумме 80 000 тыс. руб. Протоколом общего собрания участников ООО «СЗ «Нью» № 24 от 24.06.2022г. принято решение о внесении вклада в имущество Общества денежными средствами в размере 80 000 000,00руб.

Резервный капитал (строка 1360 Бухгалтерского баланса) Общества на конец 2021года отсутствует.

Чистая прибыль(убыток) отчетного периода.

В 2022 году Обществом получена прибыль в размере 179 592тыс.руб., в 2021г. Обществом получена прибыль в размере 66388тыс.руб. Протоколом общего собрания

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НЬЮ» за 2022г.

участников ООО «СЗ «Нью» № 17 от 21.01.2022г. принято решение о распределении чистой прибыли Общества, полученной в 2021г. в размере 60 000 000,00руб.

6.10. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2022г оценочные обязательства отражены по строке 1540 составляют 75 300 тыс. руб. и представлены в виде резервов предстоящих расходов по строительству дома по ул. Воровского, 3и 4 секция в г. Симферополе в размере - 75184тыс.руб., резервы ежегодных отпусков в размере 116тыс.руб.

6.11. Заемные средства

Заемные средства в размере 185 072 тыс. руб. отражены в строке Баланса 1410, проценты по займам в размере 370 тыс.руб. отражены в строке Баланса 1510 и представлены в виде:

	Текущая сумма, тыс. руб. 2022г.	% по займу, руб. 2022г.	Срок возврата
Общество с ограниченной ответственностью «Вектор Инжиниринг»	33 000,00	314,00	31.03.2026
Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Магнум»	4 500,00	56,00	01.04.2026
РНКБ БАНК (ПАО)	147 572,00		30.09.2025
Итого	185 072,00	370,00	
В т.ч. краткосрочных (стр.1510), в т.ч.		370,00	

6.12. Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде по состоянию на 31 декабря раскрывается в Таблице:

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде по состоянию на 31 декабря раскрывается в Таблице:

Вид задолженности	2021 г.	2021 г.	2020 г.
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	401 866	461 009	243 435
Прочая	12 830	10 303	272
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 421	8 385	
Итого задолженность	416 117	479 697	243 708

Для определения наиболее крупных кредиторов по состоянию на 31.12.2022г. были определены контрагенты.

Кредитор	Сума
ООО «Вектор Инжиниринг»	260 568
ООО «Фирма Форманта»	53 234
ООО «Норд-Сервис-Шипинг»	47 285

6.13. Прочие обязательства (стр.1550 Баланса):

Обязательства перед участниками по договорам долевого строительства отражены по строке 1550 «Прочие обязательства», и представлены как краткосрочные обязательства.

№ счета	Наименование	31.12.2022год.
86.02	Прочее целевое финансирование и поступление	38 748
76.07	Арендные обязательства	231
	Итого	38 979

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

Получен ввод в эксплуатацию по строительству Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Воровского,24 (Секция-3 этап 6) 14.10.2022 №91RU-93308000-1785-2022.

6.13.2. По состоянию на 31.12.2022г. в строке Баланса 1450 «Прочие обязательства» отражена сумма в размере 157 605 тыс.руб., и представлены как долгосрочные обязательства.

№ счета	Наименование	31.12.2022год.
86.02	Прочее целевое финансирование и поступление	156 879
760.7	Арендные обязательства	725

Согласно Проектной Декларации за номером №91-000407 от 19.08.202г. планируемая дата реализация проекта по строительству Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Воровского,24 (Секция-5 этап 8) -2 квартал 2024г.

В отчетном периоде были введены в эксплуатацию объекты:

Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
дом ул.Воровского,24 (3секция , 6 этап строительства)	14.10.2022	91-RU93308000-1785-2022
Итого:		

6.14. Активы и обязательства в иностранных валютах.

Хозяйственные операции, выраженные в иностранных валютах, в отчетном периоде не проводились и на 31.12.2022г. сальдовые остатки по таким операциям в учете отсутствуют.

6.15. Доходы и расходы Общества

В отчете о финансовых результатах, в строке 2110 «Выручка» отражена реализация: (тыс.руб.)

Наименование	За 2022 год
Экономия застройщика	35342
Выручка по договорам купли продажи	93765
Итого	129 107

Себестоимость реализации составила 89212тыс.руб
В строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы:

Статья расходов	За 2022 год
Гос пошлина	28
Услуги банка	117
Расходы по договору инвестирования	215781
Итого	215926

В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены управленческие расходы, структура которых была следующей:

Управленческие расходы (статьи затрат)	2022 г.
Аренда офиса	375
Сертификат	3

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НЬЮ» за 2022г.

14	ООО «АБИТЕРНО»	г. Краснодар	ООО «СТРОЙМОНТАЖКОМПЛЕКТ» является участником с долей 45,31 %
----	----------------	--------------	--

Операции со связанными и аффилированными сторонами в 2022г.

№ п/п	Наименование юрлица	Характер операций	Объем и виды операций за год, тыс.руб.	Форма расчетов, сроки завершения расчетов	Сумма по незавершенным Операциям, тыс.руб.
1	ООО «Вертикаль АРХ»	Проектные работы	10 174	б/н	3 038
2	ООО «Флигель»	Генподрядные работы	8 731	б/н	0
		Дивиденды начисленные и выплаченные	28705	б/н	0
3	ООО «Строймонтажкомплект»	1. Договора ДДУ	39 389	б/н	9 360
		2.Аренда неж. Помещений	6	б/н	6
		3. Дивиденды начисленные и выплаченные	31295	б/н	0
4	ООО «СЗ «Магнум»	Займ	4 500	б/н	4 500
5	ООО «СЗ «Кардскервис»	Передача прав по ЗУ	263	б/н	0
6	ООО «Крымстройгарант»	1.Генподрядные работы	1 770	б/н	0
		2.Покупка оборуд.	1 013	б/н	0
		3.Аренда автомобиля	450	б/н	0
7	ООО «Лидер»	Продажа неж.помещения	1 900	б/н	0

7.1. Вознаграждение управленческому персоналу Общества и суммы операций по ним.

Руб.

ФИО/должность	Сумма начисленных вознаграждений					
	Оплата труда	Оплата ежегодного отпуска	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Удержанные налоги и обязательные платежи	Оплата лечения, коммунальных услуг и т.д.
Директор Шулык П.П.	975 291	62 747			126 060	
Главный бухгалтер Яременко О.В.	547 648	67 715			116 449	
Итого:	1 522 939	130 462			242 509	

8.Существующие и потенциальные иски против Общества.

Общество участвовало в судебных разбирательствах в 2022г. Существующие и потенциальные иски на 31.12.2022г. против Общества отсутствуют.

9. Политика управления финансовыми рисками***Кредитный риск.***

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Информация относительно платежей по финансовым обязательствам Общества в разрезе сроков погашения представлена следующим образом:

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании заемных средств, предоставленных поставщикам и Займодателями. Общество проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

Процентный риск.

Общество не имеет конкретной программы мероприятий, нацеленных на непредсказуемости финансовых рынков и направленных на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансовых результатов Общества, потому что влияние этих рынков на финансовый результат незначительный – Общество не имеет существенных активов, приносящих процентный доход.

10. Прекращаемая деятельность.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

11. Государственная помощь.

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

12. Обеспечение обязательств и платежей.

Предметом ипотеки по кредитному договору с РНКБ банком (ПАО) является право аренды земельного участка по договору аренды земельного участка № 139-2022 от 13.07.2022г.

13. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022г. меньше размере уставного капитала на 59079тыс.руб. Причины обусловлены тем, что основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика. Услуга заказчика-застройщика не признается оказанной, соответственно, выручка в отношении таких услуг в учете до передачи объекта дольщикам не отражается.

Согласно Проектной Декларации за номером №91-000407 от 19.08.202г. планируемая дата реализации проекта по строительству Многоквартирного дома со

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «НБЮ» за 2022г.

встроенно-пристроенными помещениями по ул. Воровского, 24 (Секция-5 этап 8) -2 квартал 2024г

В течение 2022 г. в отношении Российской Федерации рядом стран объявлены пакеты экономических санкций.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022г. оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения новых санкций.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в ближайшем будущем.

14. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет ним отчетность.

15. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

В отчетном периоде чрезвычайные события не происходили.

16. События после отчетной даты.

События, которые могут повлиять на показатели деятельности Общества, после отчетной даты не происходили.

Директор
ООО «СЗ «НБЮ»



П.П. Шулык

Дата: « 25 » января 2023г.