

№О-08 от 31 марта 2022 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по бухгалтерской отчетности**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик "ЭкоСити",**  
**подготовленной по итогам деятельности**  
**за 2022 год**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ****Участникам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"****Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити" (ОГРН 1127447014640), 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, 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 "ЭкоСити" 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити" за предыдущий период проведен другим аудитором, аудиторское заключение которого датировано 07 апреля 2022 года и содержит немодифицированное мнение.

**Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006016627), действует от имени аудиторской организации на основании доверенности б/н от 10.01.2022

Л.Д. Покровская



**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж"  
ОГРН 1087453004682  
454100, г. Челябинск, Комсомольский пр-т, д. 107А, оф. 504  
Член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация "Содружество"  
ОРНЗ 12006019012

31 марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"</b>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	21500497		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	7447216718		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	по ОКОПФ / ОКФС	68.1		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	<b>456518, Челябинская обл, Сосновский р-н, Западный п, Изумрудная (мкр Вишневая горка) ул, д. № 5, пом. 2</b>		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7453195907
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1087453004682

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 212	1 038	1 099
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	4 285	6 837	7 155
	Финансовые вложения	1170	562 246	562 246	562 581
	Отложенные налоговые активы	1180	14 399	15 824	42 424
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>584 142</b>	<b>585 945</b>	<b>613 258</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 445 330	692 127	434 123
	в том числе: затраты на строительство объектов, финансируемые с привлечением средств дольщиков и инвесторов		1 284 534	535 553	374 587
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28	2 573	2 611
	Дебиторская задолженность	1230	1 651 119	1 095 231	439 944
	в том числе: задолженность по договорам долевого участия и инвестирования в строительстве		1 065 023	715 918	137 622
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	335	335	-

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	55 083	95 894	20 311
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	3 151 895	1 886 160	896 988
<b>БАЛАНС</b>	1600	3 736 037	2 472 105	1 510 247

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	541 606	412 079	343 589
	Итого по разделу III	1300	541 616	412 089	343 599
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	509 169	297 598	55 860
	Отложенные налоговые обязательства	1420	110 223	110 223	110 223
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	619 392	407 821	166 082
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	766 948	289 660	21 938
	Кредиторская задолженность	1520	1 807 763	1 362 401	978 295
	в том числе: обязательства застройщика по договорам долевого участия и инвестирования в строительстве		1 292 967	902 263	513 550
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	318	134	333
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 575 029	1 652 195	1 000 566
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 736 037	2 472 105	1 510 247

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Аликин Андрей Юрьевич**  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

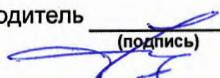
		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"</b>		по ОКПО	21500497		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7447216718		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>		по ОКВЭД 2	68.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности				12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	/		по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	337 913	241 118
	Себестоимость продаж	2120	(51 129)	(51 787)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	286 784	189 331
	Коммерческие расходы	2210	(1 354)	(554)
	Управленческие расходы	2220	(28 707)	(23 232)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	256 723	165 545
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 892	253
	Проценты к уплате	2330	(6 274)	(5 484)
	Прочие доходы	2340	47 880	28 297
	Прочие расходы	2350	(127 875)	(65 640)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	172 346	122 971
	Налог на прибыль	2410	(42 811)	(54 402)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(41 387)	(27 803)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 425)	(26 600)
	Прочее	2460	(8)	(79)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	129 527	68 490



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	129 527	68 490
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


  
(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710004</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД		<b>21500497</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>7447216718</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"</b>	по ОКПО	<b>68.1</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Вид экономической деятельности <b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	<b>384</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	343 589	343 599
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	68 491	68 491
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	68 491	68 491
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	412 079	412 089
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	129 527	129 527
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	129 527	129 527
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	541 606	541 616

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
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	541 616	412 089	343 599

Руководитель

  
(подпись)Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



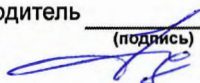
**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЭкоСити"</b>	ИНН	<b>21500497</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7447216718</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Общества с ограниченной ответственностью	/		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	533 267	206 431
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	101 447	116 106
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
финансирование ДДУ и ДИ	4114	374 491	37 705
прочие поступления	4119	57 329	52 620
Платежи - всего	4120	(1 914 895)	(634 146)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 760 864)	(503 397)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 940)	(6 682)
процентов по долговым обязательствам	4123	(6 218)	(1 139)
налога на прибыль организаций	4124	(33 158)	(41 309)
прочие налоги	4125	(2 469)	(39 448)
прочие платежи	4129	(107 246)	(42 171)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 381 628)	(427 715)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	2 765	143
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	2 765	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	143
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	2 765	143

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 449 715	528 040
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 449 715	528 040
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(111 663)	(24 885)
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	(111 663)	(24 885)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 338 052	503 155
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(40 811)	75 583
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	95 894	20 311
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	55 083	95 894
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)



Аликин Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЭкоСити»**

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

**г. Челябинск**

## Введение

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской годовой отчетности ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСити» (далее «Общество»).

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 г. подготовлена в соответствии с законодательством Российской Федерации и правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, установленными в Российской Федерации, а также Положением по учетной политике, утверждённым Решением Управляющего индивидуального предпринимателя ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСити» от 08.07.2019 г. с последующими изменениями.

Бухгалтерская отчетность дает достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении. Бухгалтерская отчетность Общества является достоверной и полной, так как сформирована исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, установленными в Российской Федерации.

В случаях, когда Общество допустило при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил, то существенные отступления раскрываются в бухгалтерской отчетности с указанием причин, вызвавших эти отступления, а также результат, который данные отступления оказали на понимание состояния финансового положения Общества, отражение финансовых результатов его деятельности и изменений в его финансовом положении. Обществом обеспечивается подтверждение оценки в денежном выражении последствий отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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



# 1 Основные сведения

## 1.1 Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСити» (ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСити» - далее «Общество»), является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: РОССИЯ, 456518, Челябинская обл, Сосновский р-н, Западный п, Изумрудная (мкр Вишневая горка) ул, дом № 5, помещение 2.

Общество (далее – «Общество») создано 08.11.2012, зарегистрировано в УФК России по Челябинской области (для Межрайонной ИФНС России № 22 по Челябинской области) за основным государственным регистрационным номером 1127447014640. Свидетельство серия 74 №005947047.

Среднесписочная численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2022 составила 5 человек.

## 1.2 Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является: 68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

## 1.3 Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

## 1.4 Информация об органах управления

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества. Совет Директоров в Обществе не сформирован.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Аликина Андрея Юрьевича, действующего на основании устава Общества и Договор на осуществление функций Единоличного исполнительного органа Общества № ЭкС/126 от 19.03.2021, № ЭкС/151 от 09.03.2022.

Участниками Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭкоСити» являются:

- Нагаев Евгений Наильевич (ИНН 744800500893) - 50% долей;
- ООО «Центр управления проектами», (ОГРН 1057421527932), (ИНН 7447081450) - 50% долей;

Участником Общества с ограниченной ответственностью «Центр управления проектами» является:

- Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ комбинированный «Тополиная Аллея», информация о которых находится в закрытом доступе - 100% долей.

Конечными бенефициарными владельцами Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭкоСити» признаются:

- Управляющая компания ООО «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Тополиная Аллея» в лице Генерального директора Хидиятуллиной Светланы Хамитовны, доля участия по отношению к ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити» составляет – 50%;

- Нагаев Евгений Наильевич, доля участия по отношению к ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити» составляет – 50%.

Представление сведений о бенефициарных владельцах не является нарушением законодательства Российской Федерации о персональных данных (п. 5 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-



ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма").

Доли участников находятся в залоге, залогодержателем является ПАО "Сбербанк России" ИНН 7707083893.

### **1.5 Структура уставного капитала**

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. руб.

### **1.6 Информация об аудиторе**

Общество с ограниченной ответственностью "Авантаж", ИНН 7453195907 член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" ОРНЗ 12006019012

#### **Сведения о дочерних и зависимых обществах.**

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

## **2. Основа представления информации в отчетности**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34н, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, установленными в Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Федерального закона № 402-ФЗ, объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей.

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 5 и более процентов.

### **2.1 Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

Учетная политика на 2022 год составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008).

### **2.2 Изменения в Учетной политике, принятые в текущем 2022 году и на следующий 2023 год.**

Изменения в Учетную политику для целей бухгалтерского учета на 2022 год внесены с учетом вступления с 2022 г. в силу Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" и действуют с 01.01.2022.

Последствия изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств, не выявлены.

### **2.3 Формы отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составление отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;

- Отчета о финансовых результатах;

Приложений к ним:

- Отчета об изменениях капитала;
- Отчета о движении денежных средств;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

При составлении пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество руководствовалось требованиями законодательных и нормативных актов по бухгалтерскому учету.

Общество использовало формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов форм, рекомендованных Минфином России приказом от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции последующих изменений и дополнений) с соблюдением общих требований к бухгалтерской отчетности (полнота, существенность, нейтральность и пр.), изложенных в ПБУ 4/99. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Обществом заключен договор № БИК/341 от 08.11.2012 с Обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес инновации консалтинг» на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

#### **2.4 События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности могут быть признаны событиями после отчетной даты в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Событие после отчетной даты, произошедшее в период после окончания отчетного года до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности признается существенным, если их сумма превышает 5 % от величины актива или обязательства Бухгалтерского баланса или иной формы отчетности, составленного на дату, на которую необходимо принятие решение об использовании уровня существенности.

Информация о событиях после отчетной даты указана в разделе 6.4 Пояснений.

#### **2.5 Нематериальные активы**

В соответствии с пунктами 6,7 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплат в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченной или начисленной Обществом при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с пунктом 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде.

Срок полезного использования определяется исходя из договора или исходя из ожидаемого полезного срока использования, но не более 10 лет.

## 2.6 Учет операций по договорам инвестирования и ДДУ

Общество отражает операции, связанные со строительством объектов, в том числе по договорам долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) и договорам инвестирования, на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы".

На счете 08.03 "Строительство объектов основных средств" отражаются расходы на строительство дома (объекта) с начала его строительства до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.03 в разрезе субконто "Объекты строительства". На счете 08.10 "Завершенные объекты строительства" отражается стоимость объектов, по которым получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Если объект подлежит передачи дольщикам (инвесторам), то такая передача отражается с использованием счета 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов". Если объект предназначен для перепродажи, то он списывается со счета 08.10 "Завершенные объекты строительства" на счет 41.05 "Квартиры" (41.06 "Нежилые помещения").

На счете 08.11 «Завершенные объекты строительства, после завершения ДДУ» учитываются затраты, понесенные после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. К таким затратам относятся: сезонные работы (благоустройство территорий, устройство придомовых дорог); некоторые виды отделки и т.п. Такие затраты в конце каждого месяца распределяется пропорционально площади:

- по объектам, переданным дольщикам (инвесторам) - списываются на счет 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов";

- по объектам, учтенным в составе товаров – увеличивается себестоимость путем дописания затрат на счет 41.05 "Квартиры" (41.06 "Нежилые помещения"),

- по проданным объектам - списываются на счет 90.02 "Себестоимость продаж" (если объекты были проданы в предыдущем году - 91.02 "Прочие расходы").

Затраты по объектам, предназначенным для передачи по ДДУ, договорам инвестирования, для продажи, отражаются в бухгалтерском балансе по строке "Запасы".

Учет по договорам долевого строительства осуществляется на счете 86.03 "Поступление дольщиков".

Учет по договорам инвестирования осуществляется на счете 86.04 "Поступление дольщиков инвестирование".

В целях соблюдения требований по развернутому учете средств дольщиков и целевому их использованию учет на счетах 86.03 «Поступление дольщиков», 86.04 «Поступление дольщиков инвестирование» ведется в разрезе контрагентов (дольщиков, инвесторов), договоров, объектов строительства.

В момент передачи дольщику объекта его стоимость по ДДУ и договорам инвестирования списывается по дебету счета 86.03 "Поступление дольщиков" (86.04 "Поступление дольщиков инвестирование") в кредит счета 98.08 "Доходы, полученные в счет будущих периодов".

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Доходы от экономии застройщика отражаются в составе прочих доходов на счете 91.03 "Прочие доходы-расходы по актам передачи" по конкретному объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости. В последующем экономия застройщика отражается и корректируется по мере передачи объектов по Актам приема-передачи недвижимости.



## 2.7 Основные средства :

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств Общество руководствуется критериями, указанными в ФСБУ 6/2020 "Основные средства", а именно:

- а) Лимит стоимости ОС - 100 000 руб.;
- б) имеет материально-вещественную форму;
- в) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- г) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- д) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

В составе основных средств учитываются объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые вне зависимости от документального подтверждения факта подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и получения таких прав. Учет объектов основных средств, принятых в эксплуатацию и фактически используемых до момента подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество ведется Обществом обособлено на специальном аналитическом счете бухгалтерского учета.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости за вычетом начисленной амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

### Оценка основных средств при принятии к учету

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом за плату, формируется по фактическим затратам и включает в себя расходы на строительство и приобретение основных средств, за исключением возмещаемых налогов.

Расходы (проценты) по заемным и кредитным средствам, привлекаемым для приобретения или создания инвестиционного актива, включаются в состав стоимости инвестиционного актива. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки).

По остальным основным средствам такие расходы (проценты), не включаются в состав расходов, формирующих первоначальную стоимость таких основных средств;

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче, установленная исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Стоимость основных средств, полученных безвозмездно, в том числе по договору дарения, учитывается в качестве доходов будущих периодов по рыночной стоимости с последующим отнесением ее на финансовые результаты.

### Последующая оценка основных средств

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценке объектов основных средств.

### Амортизация

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным методом.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету самостоятельно, исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, ожидаемого срока использования объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью, а также нормативно-правовых ограничений.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется по группам:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Здания	3-свыше 30
Сооружения	6-25
Машины и оборудование	2-20
Транспортные средства	3-10
Производственный инвентарь	1-15

### Выбытие объектов основных средств

Доходы и расходы от реализации и от ликвидации основных средств подлежат включению в состав прочих доходов и расходов отчета о прибылях и убытках Общества.

### Расходы по ремонту и обслуживанию

Резервный фонд на ремонт основных средств не создается. Расходы по ремонту и обслуживанию основных средств признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Фактические расходы, связанные с проведением текущего и капитального ремонтов основных производственных фондов, включаются в себестоимость работ, услуг по окончании работ.

## **2.8 Материально-производственные запасы**

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для перепродажи.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для перепродажи.

В составе запасов Общество учитывает расходы на строительство объектов, учитываемых на счете 08-Строительство основных средств. Поскольку по окончании строительства жилых домов объекты недвижимости переходят в собственность участников долевого строительства либо покупателей квартир, данные расходы являются запасами.

Строительство жилых домов собственными силами строительная организация осуществляет в целях:

-последующей передачи квартир участникам долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве и рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ (оказание услуг заказчика-застройщика) для физических лиц-участников, стоимость которых отражается в составе строки «Запасы» разд II «оборотные активы» бухгалтерского баланса;



Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Готовая продукция учитывается по фактической производственной себестоимости.

Товары учитываются по фактической себестоимости, которая включает затраты, связанные с приобретением.

Оценка материально-производственных запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой п.28 ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи по которым снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

## **2.9 Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется с подразделением на долгосрочные (срок более 12 месяцев) и краткосрочные (срок менее 12 месяцев). Долгосрочные финансовые вложения отражаются по строке 1150 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса (форма № 1), если до срока их погашения осталось более года.

Беспроцентные векселя и беспроцентные займы выданные отражаются в Бухгалтерском балансе (форма № 1) в составе дебиторской задолженности.

В бухгалтерской отчетности сумма процентов по предоставленным займам отражается в составе дебиторской задолженности.

Финансовые вложения оцениваются в сумме фактически произведенных расходов на их приобретение.

Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением финансовых вложений.

Вклады в уставные капиталы сторонних организаций, произведенные имуществом (кроме денежных средств), оцениваются по балансовой стоимости переданного имущества.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных активов.

При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость финансовых вложений, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные финансовые вложения.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в БУ и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Под финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и наблюдается устойчивое существенное снижение стоимости, создается резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью. Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов, если резерв начисляется по финансовым вложениям, отвечающим критериям дебиторской задолженности.

## 2.10 Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.

Обществом выделяются следующие расходы, классифицируемые, как расходы будущих периодов: программные продукты, лицензии, сертификация, страхование, оплата отпускных и другие.

Расходы будущих периодов в зависимости от экономической сущности ФХЖ отражаются в бухгалтерской отчетности в составе определенных активов:

Активы/расходы	Суть актива/расхода и порядок его учета	Строка в отчетности (подстрока – если сумма существенная)
Компьютерные программы, приобретенные для использования (не рассматриваем оплату периодических платежей и приобретение исключительных прав на программное обеспечение)	Это права пользования объектами интеллектуальной собственности (нематериальными активами – <u>НМА</u> ). <u>НМА</u> , полученные в пользование, учитываются на забалансовом счете. Сумму фиксированного разового платежа за пользование <u>НМА</u> отражается как расходы будущих периодов и списывать в течение срока действия договора.	Подстрока «Права пользования программным обеспечением» строки 1170 «Прочие внеоборотные активы» раздела I баланса – если срок использования программы более 12 месяцев; строка 1210 «Запасы» раздела II баланса – если срок использования программы менее 12 месяцев
Разовые платежи по договорам страхования	Расходы признаются постепенно – по мере истечения срока страхования.	Формирует показатель по строке 1230 «Дебиторская задолженность» в разделе II баланса. В зависимости от срока задолженности ее можно отразить по двум разным подстрокам: – долгосрочная дебиторская задолженность (срок – более 12 месяцев); – краткосрочная дебиторская задолженность (срок – менее 12 месяцев).
Страхование ответственности застройщиков	В момент заключения договора страхования сумма страховой премии отражается на счете 97. Расходы в момент завершения строительства включаются в стоимость объекта и участвуют в расчете экономии по объектам, передаваемым дольщикам или включаются в стоимость активов, которые в дальнейшем Общество учитывает у себя на балансе.	Формирует показатель по строке 1210 «Запасы» в разделе II баланса.  После завершения строительства включаются в стоимость объекта и участвуют в расчете экономии – отражаем по строке 2110 «Выручка» Отчета о прибылях и убытках

## 2.11 Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

Классификация дебиторской и кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную производится исходя из условий заключенных договоров, сложившихся фактов деятельности и намерений Общества.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

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 (платёжеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

В бухгалтерском балансе задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

### *Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства*

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

## 2.12 Порядок учета добавочного капитала

Формирование добавочного капитала осуществляется за счет переоценки основных средств и вложений учредителей.

## 2.13 Порядок учета кредитов и займов

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного приказом Минфина России от 06 октября 2008 г. № 107н.

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом начисленных, но не выплаченных на конец отчетного периода процентов согласно условиям договоров. Задолженность по полученному займу и/или кредиту отражается Обществом в сумме фактически получивших денежных средств.



Расходы, связанные с выполнением обязательства по полученным займам и кредитам, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов и иных внеоборотных активов.

Задолженность по полученным займам и кредитам подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев), и долгосрочную (со сроком погашения более 12 месяцев).

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную по полученным займам и кредитам производится исходя из оставшегося срока погашения.

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, в сумме причитающихся платежей согласно заключенным договорам.

Непогашенные проценты отражаются в бухгалтерской отчетности как долгосрочная или краткосрочная задолженность исходя из срока их погашения, установленного кредитным договором (договором займа).

#### **2.14 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об условных фактах хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 № 167н, с учетом изменений.

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависят от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

Учетной политикой Общества предусмотрено создание резерва предстоящих расходов на оплату отпусков. Резерв на оплату отпусков начисляется по накапливаемым отпускам ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного основного оплачиваемого отпуска признается 28 календарных дней. За каждый полный отработанный месяц любой сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Ежемесячно организация начисляет резерв исходя из среднего заработка работника, умноженного на 2,33, плюс начисленные на эту сумму страховые взносы во внебюджетные фонды.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

#### **2.15 Арендованные основные средства**

Оценка арендованных основных средств, подлежащих учету на забалансовых счетах, производится по данным передающей стороны. Если отсутствуют данные о стоимости от передающей стороны, то оценка производится по наиболее из достоверной величине, в т.ч. но не исключительно:

- по земельным участкам – исходя из кадастровой стоимости на дату получения участка в аренду. В дальнейшем при изменении кадастровой стоимости более чем на 30 % оценка, по которой отражен объект, подлежит корректировке, но не чаще, чем 1 раз в год. Проверка проводится на 01 января каждого года;

- по иным объектам – по стоимости, которая равна сумме арендных платежей за весь предусмотренный договором срок аренды. В составе арендованного имущества учитывается в том числе и спецостатка.

#### **2.16 Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение**

Материально-производственные запасы, принятые на ответственное хранение, учитываются за балансом в оценке, принятой в договоре. При отсутствии договорной стоимости Общество ведет количественный учет и производит оценку исходя из стоимости аналогичных МПЗ, принадлежащих Обществу, а также на основании документально подтвержденных рыночных цен.

#### **2.17 Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов**

Списанная в убыток дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности или по причинам неплатежеспособности дебиторов, отражается за балансом в течение 5 лет.

#### **2.18 Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные и полученные Обществом, отражаются за балансом в момент возникновения обеспечения и до его возврата.

Оценка обеспечений обязательств и платежей производится исходя из их вида, условий заключенных договоров.

Имущество, переданное в залог, отражается в справке о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах к бухгалтерскому балансу в балансовой оценке. Дополнительно раскрывается информация о залоговой оценке имущества в соответствии с условиями договора.

В случае изменения объема основного обязательства величина имущества, переданного в залог, изменяется пропорционально, если иное не предусмотрено условиями договора.

#### **2.19 Порядок формирования доходов**

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. №32н.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Выручка от продажи товаров (продукции), работ и оказания услуг признается по мере отгрузки товаров (продукции) покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.



Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Обществу. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество получило в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Если в отношении денежных средств и иных активов, полученных организацией в оплату, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка.

В составе выручки в отчете о финансовых результатах отражаются также доходы от экономии застройщика, рассчитываемые по каждому объекту строительства в момент передачи объекта по Акту приема-передачи недвижимости.

Свернутое отражение в отчете о финансовых результатах прочих доходов и расходов не допускается.

## **2.20 Порядок формирования расходов**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. №33н.

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Прямые затраты - это расходы, связанные с производством отдельных видов продукции, которые могут быть непосредственно (прямо) включены в их себестоимость. Прямые расходы, связанные непосредственно с выпуском продукции, отражаются по дебету счета 20 «Основное производство». К ним относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с производством продукции;

- услуги по переработки давальческого сырья;

- возвратные отходы.

Управленческие расходы собираются на отдельном аналитическом счете 26 «Общехозяйственные расходы» и отражаются в составе строки 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах Общества.

Коммерческие расходы, собираемые на счете 44 «Расходы на продажу», отражаются по строке 2210 «Коммерческие расходы» отчета о финансовых результатах.

### **2.21 Отложенные налоги**

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

### **2.22 Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

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

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев, и отражает по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

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

Данные о наличии и движении денежных средств в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включена в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам;
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

## **2.23 Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. №49.

Инвентаризация основных средств и незавершенного строительства в соответствии с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств и незавершенного строительства проводилась в 2022 году.

Инвентаризация материально-производственных запасов и обязательств проводится ежегодно до 31 декабря отчетного года.

## **3 Пояснения к статьям бухгалтерского баланса**

### **3.1 Нематериальные активы**

Информация о структуре нематериальных активов приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблицы 1.1., 1.2., 1.3.

ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" досрочно не применяется.

### **3.2 Результаты исследований и разработок (НИОКР)**

Объект учета отсутствует.

### **3.3 Основные средства**

Информация о структуре основных средств приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 2.1, 2.4.

### **3.4 Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения**

Информация о движении видов финансовых вложений приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 3.1. Наличие и движение финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежеквартально при наличии признаков обесценения. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов в составе прочих расходов.

Резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений в период с 01.01.2022 по 31.12.2022 не создавался в связи с отсутствием оснований для его создания.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений составил:

На 31.12.2022 - 1 684 тыс. руб.

На 31.12.2021 - 1 684 тыс. руб.

На 31.12.2020 - 1 684 тыс. руб.

### **3.5 Прочие внеоборотные активы**

Прочие внеоборотные активы отсутствуют.

### **3.6 Запасы**

Структура активов Общества, отраженных в составе запасов, приведена в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, таблица 4, в том числе затраты на строительство объектов, финансируемые с привлечением средств дольщиков и инвесторов, в сумме 1 284 534 тыс. руб.,



В составе прочих запасов отражены права аренды на земельные участки:

По состоянию на 31.12.2022 в сумме 86 997 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 в сумме 86 997 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 в сумме 86 997 тыс. руб.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения материально-производственных запасов.

### 3.7 Дебиторская задолженность

По строке 1230 формы № 1 на 31.12.2022 показаны следующие данные – дебиторская задолженность за минусом резерва по сомнительным долгам.

Информация по дебиторской задолженности раскрыта в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, таблицы 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу.

Организация создает резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете согласно п.70 Приказа Минфина №34н от 29.07.1998 года.

Резерв по сомнительным долгам создается ежеквартально по сомнительной дебиторской задолженности за продукцию, товары, работы и услуги на основе данных ежеквартального анализа возмещаемой дебиторской задолженности. Для отражения резерва в бухгалтерском учете Общества используется счет 63 «Резервы по сомнительным долгам».

### 3.8 Денежные средства

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств, остатки денежных средств представлены в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

Структура остатков денежных средств представлена ниже:

	(тыс. руб.)		
Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	31.12.2020
Расчетные счета	10 335	14 926	20 311
Депозитные счета	44 748	80 968	
<b>Итого:</b>	<b>55 083</b>	<b>95 894</b>	<b>20 311</b>

### 3.9 Уставный капитал

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 10 тыс. руб.

### 3.10 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала (Форма № 3). Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

### 3.11 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность учтена по строке 1520 бухгалтерского баланса, на 31.12.2022 составляет 1 807 763 тыс. руб., в том числе обязательства застройщика по договорам долевого участия и инвестирования в строительстве 1 292 967 тыс. руб.

Информация о структуре и движении кредиторской задолженности отражена в табличной части пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, таблица 5.3.

### 3.12 Раскрытие информации в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Организация формирует оценочные обязательства в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Организация создает резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2022 года будет использован в 2023 году. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 года.

На 31.12.2022 года резерв по неиспользованным отпускам сотрудников составил 318 тыс. руб., на 31.12.2021 – 134 тыс. руб., на 31.12.2020 – 333 тыс. руб.

Величина оценочного обязательства, признанного отчетном периоде, составила 410 тыс. руб., величина списанного – 225 тыс. руб.

### 3.13 Кредиты и займы

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в табличной части пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, таблица 5.3.

## 4 Пояснения к отчету о финансовых результатах

Для целей бухгалтерского учета доходами и расходами от обычных видов деятельности Общество признает выручку и расходы, связанные с продажами: по обычным видам деятельности, в том числе по видам продаж:

- выручка от продажи квартир;
- выручка от продажи нежилых помещений;
- экономия от услуг заказчика-застройщика.

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка от продажи товаров, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

#### 4.1 Доходы по обычным видам деятельности

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Реализация квартир	43 511	x
Реализация нежилых помещений	x	3 864
Реализация работ, услуг	1 775	2 816
Экономия застройщика	292 627	51 577
Выручка от реализации имущественных прав		182 861
<b>Итого выручка от продаж:</b>	<b>337 913</b>	<b>241 118</b>

#### 4.2 Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость проданных работ и услуг по видам деятельности Общества представляет собой следующее:

(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Реализация квартир	26 379	x
Реализация работ, услуг	745	751
Реализация нежилых помещений	x	3369
Услуги застройщика	24 004	25 346

Стоимость реализованных имущественных прав	x	22 321
<b>Итого себестоимость продаж:</b>	<b>51 129</b>	<b>51 787</b>

Управленческие расходы составляют:

	(тыс. руб.)	
<b>Наименование показателя</b>	<b>За 2022 год</b>	<b>За 2021 год</b>
Управленческие расходы	28 707	23 232

Коммерческие расходы составляют:

	(тыс. руб.)	
<b>Наименование показателя</b>	<b>За 2022 год</b>	<b>За 2021 год</b>
Коммерческие расходы	1 354	554

#### 4.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за 2022 год представляют собой следующее:

	(тыс. руб.)	
<b>Наименование показателя</b>	<b>Доходы</b>	<b>Расходы</b>
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	12 763	24 822
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	26 212	26 006
Судебные расходы, в т.ч. госпошлина	4	5 395
Налоги и сборы	x	571
РКО	x	3 914
Прочее	4 281	5 165
Доходы/расходы от реализации имущественных прав (в т.ч. доходы и расходы при расторжении уступки имущественных прав)	4 620	22 302
Расходы по кредитам	x	48
Финансовая помощь	x	39 652
<b>Итого</b>	<b>47 880</b>	<b>127 875</b>

#### 4.4 Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организации (строка 180 лист 02).

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

	(тыс. руб.)	
<b>Показатель</b>	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
Прибыль до налогообложения (стр. 2300)	172 346	122 971
Ставка по налогу на прибыль с учетом льготы, %	20	20
Налог на прибыль (стр. 2410)	(42 811)	(54 402)
Текущий налог на прибыль (стр.2411)	(41 387)	(27 803)
Отложенный налог на прибыль (стр.2412)	(1 425)	(26 600)
Прочее (стр. 2460)	(8)	(79)

На основании Приказа Минфина России от 19.11.2002 N 114н (ред. от 20.11.2018) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02", которым внесены изменения в ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций":



- любая разница между бухгалтерской и налоговой оценкой актива считается временной разницей;
- применение разных правил создания резервов по сомнительным долгам и других аналогичных резервов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения приводит к образованию временных разниц.

Общество указанные изменения начиная с отчетности за 2021 год применяются ретроспективно - с использованием счета 84 и пересчета показателей бухгалтерской (финансовой отчетности) отчетности за прошлые годы (п.14 и 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

## 5 Пояснение к отчету о движении денежных средств

Общество использует подходы к классификации денежных потоков, предусмотренные в ПБУ 23/2011.

Основными потоками денежных средств за 2022 год являются текущая деятельность Общества.

В составе строки «Поступило денежных средств по текущей деятельности» в основном отражены поступления от продажи товаров, продукции, работ и услуг.

По строке "Финансирование ДДУ и ДИ" отражены соответствующие поступления денежных средств.

В составе строки «Направлено денежных средств по текущей деятельности» в основном отражены платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги.

## 6 Прочие пояснения

### 6.1 Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 году прекращаемой деятельности не было. В 2023 году Общество не планирует прекращать деятельность.

### 6.2 Связанные стороны и выплаты ключевому персоналу

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на рыночных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и в денежной форме.

Перечень связанных сторон приведен в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юрлица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юрлица)/ ИНН физического лица (при наличии) (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1.	Общество с ограниченной ответственностью «Центр управления проектами»	1057421527932	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов уставного капитала.	50%
2.	Нагаев Евгений Наильевич	744800500893	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов уставного капитала.	50%
3.	Аликин Андрей Юрьевич	744844578093	1. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа 2. Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-

5.	Общество с ограниченной ответственностью «Маркетинговые технологии»	1107447016478	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-
6.	Общество с ограниченной ответственностью «ПанорамаИнвест»	1187456058426	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-
7.	ООО «Специализированный застройщик «Новые горизонты»	1077447003413	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-
8.	ООО "Специализированный застройщик "Нова Девелопмент"	1207400010982	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-
9.	ООО «Стронекс»	1087453002108	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	-
10.	ООО "Талькомагнезит»	1227400039350	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	
11.	Общество с ограниченной ответственностью "Логоцентр "Шабровский"	1226600079397	Принадлежит к группе лиц ООО Специализированный застройщик «ЭкоСити»	

Выплаты управленческому персоналу в 2022 году производились и составили 9 923 тыс. руб. - за осуществление функций единоличного исполнительного органа Индивидуальному предпринимателю Аликину А.Ю. по договору №ЭКС/126 от 19.03.2021 3 938 тыс. руб., по договору №ЭКС/151 от 09.03.2022 5 985 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. задолженность Общества перед управляющим Индивидуальным предпринимателем Аликиным А.Ю. составляет 6 тыс. руб.

Выплат конечным бенефициарным владельцам в проверяемом периоде не осуществлялось.

Списание дебиторской задолженности связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам в отчетном периоде не осуществлялось.

### 6.3 Информация по сегментам

Отчетные сегменты отсутствуют

### 6.4 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты является начисление и выплата нераспределенной прибыли между Участниками на основании протокола от 15.02.2023 №66 в размере 17.000,00 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль была распределена в следующей пропорции:

- Нагаеву Евгению Наильевичу 8.500,00 тыс. руб.
- ООО "Центр Управления Проектами" 8.500,00 руб.

### 6.5 Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской

Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и существует определенная вероятность того, что операции, в прошлом не вызвавшие сомнения, могут быть оспорены в настоящее время. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

#### **6.6 Условные факты хозяйственной деятельности**

Условные факты хозяйственной деятельности не выявлены.

#### **6.7 Информация об исправлении ошибок**

Фактов хозяйственной деятельности, которые могут быть признаны существенными ошибками в соответствии с ПБУ 22/2010, в Обществе в 2022 году нет.

#### **6.8 Информация о затратах на освоение природных ресурсов**

Отсутствует.

#### **6.9 Информация о полученных и выданных обеспечениях**

Выданные и полученные обеспечения на 31.12.2022 г. приведены в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу, Таблица 8.

Средства дольщиков на счетах Эскроу по состоянию на 31.12.2022 г. - 959 217 тыс. руб.

#### **6.10 Государственная помощь**

Не предоставлялась.

#### **6.11 Реорганизация**

Внеочередным общим собранием участников ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКОСИТИ" (Протокол № 60 от 27.10.2022) принято решение о реорганизации в форме присоединения к нему Общества с ограниченной ответственностью "Доступная ипотека" (ООО "Доступная ипотека", ОГРН 1137447002648, ИНН 7447221651, КПП 744701001, место нахождения: 454084, ОБЛАСТЬ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, ГОРОД ЧЕЛЯБИНСК, УЛИЦА КАСЛИНСКАЯ, д. 5, к. 2.).

Реорганизация осуществляется путем прекращения Присоединяемого Общества и передачи Основному Обществу имущества, прав и обязанностей перед кредиторами.

После вступления в силу договора о присоединении размер уставного капитала составит 20 000 руб. (Двадцать тысяч руб.), и будет распределен следующим образом:

- Нагаев Евгений Наильевич 50%, номинальная стоимость доли 10.000 (Десть тысяч) руб.;
- Общество с ограничено ответственностью "Профит" – 25%, номинальная стоимость доли 5.000 (Пять тысяч) руб.;
- Общество с ограничено ответственностью "Центр управления проектами" – 25%, номинальная стоимость доли 5.000 (Пять тысяч) руб.;

Правопреемником после реорганизации становится ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭКОСИТИ".

Процесс реорганизации, передачи активов и обязательств будет завершен в 2023 г.

## 6.12 Условия осуществления деятельности в условиях COVID-19 и СВО в Украине

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов и организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций. На текущий момент санкции напрямую не коснулись Общества.

Влияние данных событий и возможных изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества сложно оценить.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки.

Значительность влияния COVID-19 на операции Общества в большей степени зависит от продолжительности и распространения влияния вируса на мировую и российскую экономику.

На текущий момент COVID-19 существенно не повлиял на деятельность Общества.

Управляющий Индивидуальный предприниматель



Аликин Андрей Юрьевич

31.03.2023

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	159	(159)	-	-	-	-	-	-	-	159	(159)
	5110	за 2021г.	159	(159)	-	-	-	-	-	-	-	159	(159)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	159	(159)	-	-	-	-	-	-	-	159	(159)
	5111	за 2021г.	159	(159)	-	-	-	-	-	-	-	159	(159)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	1	1	1
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	1	1

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

Руководитель

(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

12

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 220	(182)	2 989	-	(601)	(214)	-	-	-	4 210	(997)
	5210	за 2021г.	1 220	(122)	-	-	-	(61)	-	-	-	1 220	(182)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2022г.	1 220	(182)	2 989	-	(601)	(61)	-	-	-	4 210	(997)
	5211	за 2021г.	1 220	(122)	-	-	-	(61)	-	-	-	1 220	(182)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	7 931	(1 094)	-	-	-	(318)	-	-	-	4 942	(657)
	5230	за 2021г.	7 931	(776)	-	-	-	(318)	-	-	-	7 931	(1 094)
в том числе:													
Сооружения	5221	за 2022г.	2 989	(601)	-	(2 989)	-	(601)	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	2 989	(447)	-	-	-	(153)	-	-	-	2 989	(601)
Здания	5222	за 2022г.	4 942	(493)	-	-	-	(164)	-	-	-	4 942	(857)
	5232	за 2021г.	4 942	(329)	-	-	-	(164)	-	-	-	4 942	(493)

42

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 580 090	2 580 010	1 675 476
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

h n



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	562 246	-	-	-	-	-	-	-	562 246	-
	5311	за 2021г.	562 581	-	-	(335)	-	-	-	-	562 246	-
в том числе: предоставленные займы	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	(335)	-	-	-	-	-	-
Доля участия в других организациях	5303	за 2022г.	562 246	-	-	-	-	-	-	-	562 246	-
	5313	за 2021г.	562 246	-	-	-	-	-	-	-	562 246	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	335	-	1 684	-	-	-	-	-	2 019	(1 684)
	5315	за 2021г.	-	-	335	-	-	-	-	-	335	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	1 684	-	-	-	-	-	1 684	(1 684)
	5316	за 2021г.	-	-	335	-	-	-	-	-	2 019	(1 684)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	562 581	-	1 684	-	-	-	-	-	564 265	(1 684)
	5310	за 2021г.	562 581	-	335	(335)	-	-	-	-	562 581	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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

Руководитель

  
(подпись)

31 марта 2023 г.

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло				себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость			
Запасы - всего	5400	за 2022г.	692 127	-	692 127	3 302 489	(2 549 550)	-	-	X	1 445 330	-	1 445 330
	5420	за 2021г.	434 123	-	434 123	1 071 494	(567 035)	-	-	X	692 127	-	692 127
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	746 757	(746 757)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	104 206	(104 476)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	223 083	-	223 083	954 173	(803 198)	-	-	-	374 058	-	374 058
	5423	за 2021г.	212 506	-	212 506	224 083	(213 506)	-	-	-	223 083	-	223 083
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	382 046	-	382 046	1 596 248	(998 242)	-	-	-	980 052	-	980 052
	5425	за 2021г.	221 617	-	221 617	409 482	(249 053)	-	-	-	382 046	-	382 046
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	86 997	-	86 997	5 311	(1 088)	-	-	-	91 220	-	91 220
	5426	за 2021г.	86 997	-	86 997	554	(554)	-	-	-	86 997	-	86 997
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

69

## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель

  
(подпись)

31 марта 2023 г.

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)



**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 краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 313 642	(218 412)	2 760 268	-	(2 204 379)	-	-	-	-	-	1 839 542	(188 423)
	5530	за 2021г.	645 049	(210 205)	1 599 941	-	(939 554)	-	-	-	-	-	1 313 642	(218 412)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	61 417	(32 266)	52 462	-	(48 210)	-	-	-	-	-	36 935	(3 532)
	5531	за 2021г.	81 107	(41 077)	277 551	-	(288 430)	-	-	-	-	-	61 417	(32 266)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	154 495	(2 759)	1 261 313	-	(1 012 744)	-	-	-	-	-	404 568	(1 263)
	5532	за 2021г.	58 741	(9 696)	355 861	-	(253 169)	-	-	-	-	-	154 495	(2 759)
Прочая	5513	за 2022г.	381 812	(183 387)	76 483	-	(122 519)	-	-	-	-	-	333 016	(180 628)
	5533	за 2021г.	367 579	(159 432)	9 722	-	(19 444)	-	-	-	-	-	381 812	(183 387)
Задолженность по договорам долевого участия и инвестирования	5514	за 2022г.	715 918	-	1 370 010	-	(1 020 905)	-	-	-	X	X	1 065 023	-
	5534	за 2021г.	137 622	-	956 807	-	(378 511)	-	-	-	X	X	715 918	-
Итого	5500	за 2022г.	1 313 642	(218 412)	2 760 268	-	(2 204 379)	-	-	X	-	-	1 839 542	(188 423)
	5520	за 2021г.	645 049	(210 205)	1 599 941	-	(939 554)	-	-	X	-	-	1 313 642	(218 412)

67

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	188 423	-	218 412	-	210 205	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 532	-	32 266	-	41 077	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	4 263	-	2 759	-	9 696	-
прочая	5543	180 628	-	183 387	-	159 432	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	297 598	267 431	-	(55 860)	-	-	-	-	509 169
	5571	за 2021г.	55 860	241 738	-	-	-	-	-	-	297 598
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	170 872	264 567	-	-	-	-	-	-	435 439
	5572	за 2021г.	-	170 872	-	-	-	-	-	-	170 872
займы	5553	за 2022г.	70 866	2 864	-	-	-	-	-	-	73 730
	5573	за 2021г.	-	70 866	-	-	-	-	-	-	70 866
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 652 061	3 416 692	-	(2 494 042)	-	-	-	-	2 574 711
	5580	за 2021г.	1 000 233	1 538 986	-	(887 158)	-	-	-	-	1 652 061
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	148 657	1 504 072	-	(1 510 776)	-	-	-	-	141 954
	5581	за 2021г.	146 853	415 295	-	(413 491)	-	-	-	-	148 657
авансы полученные	5562	за 2022г.	15	2 278	-	(2 283)	-	-	-	-	10
	5582	за 2021г.	7 506	37 801	-	(45 293)	-	-	-	-	15
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	143	1 435	-	-	-	-	-	-	1 578
	5583	за 2021г.	8 295	31 800	-	(39 952)	-	-	-	-	143
кредиты	5564	за 2022г.	289 660	477 288	-	-	-	-	-	-	766 948
	5584	за 2021г.	21 938	267 722	-	-	-	-	-	-	289 660
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	311 324	77 707	-	(17 777)	-	-	-	-	371 254
	5586	за 2021г.	302 091	10 251	-	(1 018)	-	-	-	-	311 324
обязательства застройщика по заключенным договорам долевого участия и договорам инвестирования	5567	за 2022г.	902 263	1 353 912	-	(963 208)	-	-	X	X	1 292 967
	5587	за 2021г.	513 550	776 117	-	(387 404)	-	-	X	X	902 263
Итого	5550	за 2022г.	1 949 659	3 684 123	-	(2 549 902)	-	X	-	-	3 083 880
	5570	за 2021г.	1 056 093	1 780 724	-	(887 158)	-	X	-	-	1 949 659

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель

  
(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

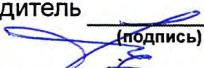
51

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	44 774	75 573
Расходы на оплату труда	5620	4 116	2 295
Отчисления на социальные нужды	5630	831	462
Амортизация	5640	378	378
Прочие затраты	5650	1 030	1 355
Итого по элементам	5660	51 129	80 063
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	51 129	80 063

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

Руководитель



(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

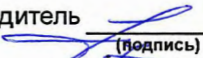
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	134	409	(225)	-	318
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	134	409	(225)	-	318

Руководитель   
(подпись)

**Аликин Андрей Юрьевич**  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 968 014	-	-
в том числе:				
Ж/д № 20 участок 58 Га	5811	381 879	-	-
Ж/д № 54 участок 58 Га	5812	268 768	-	-
Ж/д № 23 участок 58 Га	5813	288 322	-	-
Ж/д № 20а участок 58 Га	5814	268 849	-	-
Ж/д № 19 участок 58 Га	5815	214 166	-	-
Ж/д № 15 участок 58 Га	5816	204 567	-	-
Ж/д № 17 участок 58 Га	5817	341 465	-	-

Руководитель

(подпись)

**Аликин Андрей Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

h-5

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Аликин Андрей Юрьевич

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

55