

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

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710001		
Общество с ограниченной ответственностью		31	12	2022
Организация	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 6658207414		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	620131, Свердловская обл, Екатеринбург г, Татищева ул, д. № 90			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6658149843
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026602337068

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>				
п.3	Нематериальные активы	1110	168	248	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
п.10	Отложенные налоговые активы	1180	6 544	600	5 730
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	6 712	848	5 730
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
п.4	Запасы	1210	1 354 677	1 007 008	967 024
п.4	в том числе затраты застройщика по незавершенному производству		1 354 677	424 582	923 344
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 144	71
п.5	Дебиторская задолженность	1230	806 501	127 025	652 289
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	775 068	1 209 138	436 579
	в том числе отзывной покрытый документарный аккредитив		772 962	930 631	435 888
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 936 247	2 344 315	2 055 962
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 942 959	2 345 163	2 061 692

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	2 000	2 000	2 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	143 812	64 576	2 043
	Итого по разделу III	1300	145 812	66 576	4 043
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.6	Заемные средства	1410	898 443	1 061 644	937 080
п.10	Отложенные налоговые обязательства	1420	9 660	7 060	5 897
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	90 454	99 437	591 899
п.5	в том числе: По договорам участия в долевом строительстве		90 454	99 437	591 899
	Итого по разделу IV	1400	998 558	1 168 141	1 534 875
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п.6	Заемные средства	1510	1 043 417	1 13 780	241 500
п.5	Кредиторская задолженность	1520	66 093	249 429	281 274
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.8	Оценочные обязательства	1540	26 032	35 049	-
	Прочие обязательства	1550	663 048	712 187	-
п.5	в том числе: По договорам участия в долевом строительстве		663 048	712 187	-
	Итого по разделу V	1500	1 798 590	1 110 445	522 774
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 942 959	2 345 163	2 061 693

Руководитель

Естехин Дмитрий

Владимирович

(расшифровка подписи)

07 февраля 2023 г.

застройщик  
«Центр»

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

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
6658207414		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п.7	Выручка	2110	146 924	183 807
п.7	Себестоимость продаж	2120	(55 525)	(105 279)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	91 399	78 528
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(720)	-
п.7	Прибыль (убыток) от продаж	2200	90 679	78 528
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.7	Проценты к получению	2320	17 752	2 329
п.7	Проценты к уплате	2330	(9 296)	(2 239)
	Прочие доходы	2340	-	-
п.7	Прочие расходы	2350	(90)	(452)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	99 045	78 166
п.10	Налог на прибыль	2410	(19 809)	(15 633)
	в том числе:			
п.10	текущий налог на прибыль	2411	(23 152)	(9 341)
п.10	отложенный налог на прибыль	2412	3 343	(6 292)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	79 236	62 533

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	79 236	62 533
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Естехин Дмитрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

07 февраля 2023 г.





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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
6658207414		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	38 288	681 815
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	19 873	652 366
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	18 415	29 449
Платежи - всего	4120	(1 196 153)	(836 128)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(979 822)	(686 355)
в связи с оплатой труда работников	4122	(285)	(208)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 146)	(42 425)
налога на прибыль организаций	4124	(7 071)	(4 082)
по инвестиционным договорам	4125	-	-
прочие налоги	4126	(931)	-
прочие платежи	4129	(204 898)	(103 058)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 157 865)	(154 313)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(248)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(248)
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	-	(248)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	743 795	1 082 762
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	743 795	1 082 762
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	(20 000)	(155 642)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(20 000)	(155 642)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	723 795	927 120
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(434 070)	772 559
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 209 138	436 579
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	775 068	1 209 138
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Естехин Дмитрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

07 февраля 2023 г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЦЕНТР"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью** / Частная собственность  
 по ОКФС / ОКФС  
 по ОКЕИ / ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	2 000	-	-	-	2 043	4 043
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	62 533	62 533
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	62 533	62 533
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	-	X	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	2 000	-	-	-	64 576	66 576
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	79 236	79 236
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	2 000	-	-	-	143 812	145 812

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

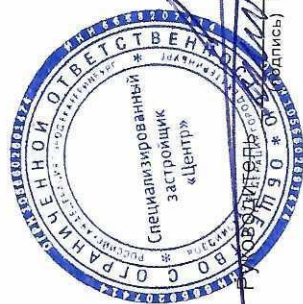
Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
До корректировок	3400	-	-	-
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок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

На 31 декабря 2021 г.



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	145 812	66 576	4 043



Евсехин Дмитрий  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

07 февраля 2023 г.



специализированный  
застройщик

ИНН 6658207414, КПП 665801001, Р/с 40702810462130002388, Банк ПАО КБ «УБРИР», К/с 30101810900000000795, БИК 046577795

## ПОЯСНЕНИЯ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Центр» за период 01.01.2022 по 31.12.2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центр»

**Сокращенное наименование:** ООО Специализированный застройщик «Центр»

**Изменение наименования организации на основании Решения участников общества** согласно записи в Едином государственном реестре юридических лиц от 10.10.2019 № 6196658501066

**Полное/ сокращенное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ИМК-7»/ ООО «ИМК-7(до изменения)

**Дата государственной регистрации:** 01 июня 2005 г. (1056602691474)

**Дата постановки на налоговый учет:** 01 июня 2005 г. (ИНН 6658207414)

**Юридический адрес:** г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90

**Фактический адрес:** г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90

**Единоличный исполнительный орган:**

**Управляющая организация ООО «Новая стратегия» в лице генерального директора Естехина Дмитрия Владимировича (с 01.11.2019 г.)**

**Главный бухгалтер:** Русяева Ирина Сергеевна

**Численность работников:** 1 человек

**Средняя численность за отчетный период:** 1 человек

**Размер уставного капитала:** 2 000 000 руб.

**Участник Общества:** АО АСЦ «Правобережный» (ИНН 6658079272, ОГРН 1026602332778), доли участия - 100%.

**Основной вид деятельности:**

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

**Организация не имеет филиалов, представительств.**

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета и формировании бухгалтерской отчетности ООО СЗ «Центр» (далее – Общество) руководствуется нормами и правилами, утвержденными следующими нормативными документами:

- Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

- Федеральные стандарты бухгалтерского учета;
- Нормативные документы Минфина РФ и Правительства РФ, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности;
- Учётная политика Общества.

Бухгалтерский учет Общества ведет главный бухгалтер.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С: Предприятие 8.3, конфигурация «БИТ. Строительство» с отчетности 2019 года.

В Обществе применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций организации ведется в валюте Российской Федерации - в рублях.

Сроки проведения инвентаризации имущества и обязательств установлены учетной политикой.

### **1.1. Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные пунктом 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств», и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов при эксплуатации в организации ведется забалансовый учет данных активов.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Сроки полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет три месяца.

Для всех основных средств используется линейный способ начисления амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Переоценка основных средств не проводится.

В бухгалтерской отчетности Общества последствия изменения учетной политики отражаются в соответствии с положениями пункта 49 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н).

Объекты недвижимости, отвечающие критериям признания активов в качестве основных средств, финансирование которых при строительстве осуществлялось за счет собственных и (или) заемных средств организации, принимаются к бухгалтерскому учету после окончания строительства (после приемки объекта государственной комиссией).

## **1.2. Учет нематериальных активов**

Учет нематериальных активов ведется в организации в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях. Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации). Ожидаемый срок полезного использования устанавливается организацией на основании приказа руководителя.

Начисление амортизации по нематериальным активам осуществляется линейным способом, ежемесячно.

Переоценка нематериальных активов не производится.

## **1.3. Учет материально-производственных запасов**

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы". Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения данного ФСБУ отражаются в бухгалтерской отчетности Общества перспективно.

Для оценки материально-производственных запасов при их использовании и (или) прочем выбытии применяется метод ФИФО.

Стоимость спецоснастки и спецодежды списывается на расходы одновременно в момент выдачи со склада.

Жилые и нежилые объекты недвижимости, в отношении которых не были заключены договора участия в долевом строительстве, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, отражаются на счете 43 «Готовая продукция», в связи с тем, конечный результат производственного цикла (строительства) предназначен для продажи в ходе обычной деятельности организации.

## **1.4. Учет затрат связанных со строительством объектов недвижимости**

Затраты связанные со строительством объекта, в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" включены в состав незавершенного производства, аккумулируются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в разрезе следующих статей затрат: СМР, инженерные изыскания, компенсация расходов (переустройство), отселение, ПИР, экспертиза, авторский надзор, платежи по аукциону, стоимости земельных участков, технологическое присоединение, услуги тех. заказчика, прочие расходы.

Учет ведется обособленно по каждому объекту строительства. Если общие затраты относятся на несколько объектов строительства, то сумма затрат распределяется на каждый объект строительства пропорционально площади каждого объекта. Площадь каждого объекта определяется из проектной документации или из Разрешения на строительство, в зависимости от стадии строительства.

Общество является застройщиком и инвестором при строительстве объектов недвижимости. Срок производства объекта недвижимости составляет более 12 месяцев и все расходы, понесенные в процессе строительства включаются в его стоимость. Проценты и дополнительные расходы по целевым кредитам и займам включаются в стоимость объекта недвижимости, для строительства которого они привлекались.

Произведенные затраты отражаются на счете 08.33 в сумме фактически предъявленных и документально подтвержденных расходов с учетом сумм предъявленного НДС. Учет предъявленного НДС по объектам строительства осуществляется на счете 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)».

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Общество расчетным методом определяет фактическую себестоимость объектов недвижимости и соответствующую сумму НДС.

### **1.5. Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений в организации осуществляется на основании ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является ценная бумага, вклад, заем, другие единицы учета финансовых вложений.

Краткосрочные (срок погашения до трех месяцев с даты их приобретения) высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011, МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»), в бухгалтерском учете и отчетности Общества признаются денежными эквивалентами и отражаются в составе денежных средств. В частности, денежными эквивалентами признаются банковские депозиты.

Долговые ценные бумаги, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, учитываются по первоначальной стоимости до момента выбытия.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, организация относит в состав прочих доходов (расходов) разницу между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

Необходимым условием отнесения векселя к категории товарных является его получение в счет оплаты за реализованную продукцию и сохранение задолженности одного и того же лица, но при этом ее трансформация из задолженности по оплате за продукцию в задолженность по оплате векселя (Порядок определен Письмом Минфина РФ от 31.10.94 № 142). Все прочие векселя признаются финансовыми.

Учетная стоимость финансовых векселей формируется путем суммирования фактических затрат, связанных с приобретением - его покупной стоимости, стоимости услуг консультантов и посредников и др. Распределение косвенных расходов (стоимости посреднических и/или консультационных услуг), связанных с приобретением не одного, а целой совокупности векселей, определяется пропорциональной покупной стоимости векселей.

### **1.6. Учет расходов по кредитам и займам**

Учет расходов по кредитам и займам в организации осуществляется на основании ПБУ 15/2008 «Учет расходов по кредитам и займам».

В бухгалтерском учете организации привлеченные кредит и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

По полученным займам задолженность показывать с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов по субсчетам, предусмотренным рабочим планом счетов.

Проценты и дополнительные расходы по целевым кредитам и займам включаются в стоимость объекта недвижимости, для строительства которого они привлекались, и учитываются обособленно по аналитике «Проценты к получению/уплате» на счете 08.33.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

### **1.7. Учёт аренды**

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

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

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

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

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



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

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

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

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

### **1.8. Учет доходов и расходов**

Учет доходов и расходов в организации осуществляется на основании ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

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

- Доходы от обычных видов деятельности;
- Прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- Вознаграждение застройщика;
- Доходы по договорам долевого участия;
- Реализация объектов недвижимости;
- Выполнение функций агента по агентским договорам;
- Прочие услуги (оказание услуг по оформлению документов, оказание услуг по оформлению договоров и т.п.);

Вознаграждение от оказания услуг застройщика определяется следующим образом по договорам, по которым определен размер вознаграждения, вознаграждение (выручка) определяется в согласованном сторонами договора.

Вознаграждение от ввода объекта признается в составе доходов профинансированных по договорам участия в долевом строительстве, определяется на дату выполнения двух условий: получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и наличие подписанных документов о передаче инвестиционного объекта (помещения). Вознаграждение при этом составляет как разница между суммой по договору ДУ и себестоимостью объекта строительства.

Доходы от реализации объектов недвижимости признаются в учете организации по наиболее ранняя из следующих дат: в момент передачи объекта покупателю по акту приема-передачи (дата подписания акта) либо в день регистрации объектов недвижимости.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с указанными выше видами деятельности. Данные расходы отражаются на счете 20 «Основное производство». Произведенные организацией расходы по всем видам деятельности, кроме, расходов связанные выполнением функций застройщика, в полном размере ежемесячно учитываются при определении финансового результата (не формируется остаток незавершенного производства).

Произведенные расходы, связанные выполнением функций застройщика, формируют остаток незавершенного производства и списываются при окончании объекта строительства, на дату получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов ведется в организации на основании ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;

- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;

- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Организация формирует резерв предстоящих расходов после ввода объекта (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). Размер резерва определяется на основании данных о предполагаемых расходах, которые будут осуществлены Обществом после ввода объекта в эксплуатацию, и которые напрямую связаны со строительством конкретного объекта.

#### **1.10. Учет целевых средств**

Учет целевых средств осуществляется организацией по методу начисления.

При заключении договора участия в долевом строительстве сумма, причитающаяся к получению от данного участника долевого строительства, отражается в учете по счету 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства».

В дальнейшем, при изменении цены ДДУ/расторжении ДДУ, в учет организации вносятся корректировки.

После окончания строительства задолженность дольщиков по договорам долевого строительства отражается на счете 08.33\* в корреспонденции со сч.76.33\*.

В рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ учет средств дольщиков на счетах эскроу отражаются на забалансе по счету учета 009.СЭ.

#### **1.11. Исправление ошибок и изменение учетной политики**

Существенной признается ошибка, составляющая 5 % от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности. Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н..

В связи с вступлением в силу с 01 января 2022 года следующих федеральных стандартов: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте» в учётную политику Общества были внесены изменения.

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

#### **1.12. Порядок использования чистой прибыли организации**

Структура направления использования чистой прибыли организации устанавливается общим собранием участников.

Чистая прибыль по окончании I квартала, 6-ти месяцев, 9-ти месяцев и финансового года распределяется на основании решения общего собрания участников.

## **2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

Информация о первоначальной стоимости и сумме начисленной амортизации по основным группам основных средств на начало и на конец отчетного года, а также о движении основных средств в течение 2022 г. по основным группам (поступление, перемещение, выбытие, списание) обществом не осуществлялось.

Общество арендует у ООО «МВ-Куб» нежилое помещение №60/2 площадью 43,3 кв. м. по адресу г. Екатеринбург, ул. Татищева, 90. Учитывая отсутствие в договоре аренды оценочной стоимости данного помещения Обществом на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» не отражена информация о данном имуществе.

### 3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Расходы на создание нематериального актива аккумулируются до даты принятия к учету на счете 08.05 «Приобретение нематериальных активов».

По строке 1110 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г. собраны затраты по нематериальному активу «Создание сайта «Садовый-2», накопленные Обществом на сумму **168 тыс. руб.** На 31.12.2021 г. сумма затрат по нематериальному активу «Создание сайта «Садовый-2» составляла **248 тыс. руб.** В 2020 году нематериальных активов организация не имела.

### 4. УЧЁТ АРЕНДЫ

За период с 01.01.2022 по 31.12.2022, а также за предшествующие отчётные периоды у Общества отсутствуют объекты бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений).

### 5. ЗАПАСЫ

В составе «Запасы» отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса по счетам: 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» с НДС по счету 19.33.1 «НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)», 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» и 43 «Готовая продукция».

Расшифровка по строке 1210 в Приложении №1.

По строке 1210 бухгалтерского баланса «Строительство инвестиционных объектов» на 31.12.2022 г. отражены затраты, накопленные Обществом на сумму **1 354 677 тыс. руб.** при осуществлении строительства по объектам:

1. Объект: «Микрорайон «Садовый» 2 очередь в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Жилой дом № 10». Разрешение на строительство от 08.07.2021 №RU66364000-13/2021 Городского округа Верхняя Пышма Свердловской обл.) составляет на 31.12.2022 г. (сч.08.33) – **832 455 тыс. руб.;**
2. Объект: «Микрорайон «Центральный» жилой дом № 3 в г. Верхняя Пышма Свердловской области». Разрешение на строительство от 02.12.2021 №RU66364000-24/2021 Городского округа Верхняя Пышма Свердловской обл.) составляет на 31.12.2022 г.(сч.08.33) – **318 532 тыс. руб.;**
3. Объект: «Микрорайон «Центральный» жилой дом № 4 в г. Верхняя Пышма Свердловской области» составляет на 31.12.2022г. (сч.08.33) – **18 912 тыс. руб.;**
4. Объект: «Микрорайон «Садовый» 2 очередь в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Паркинг» составляет на 31.12.2022 г.(сч.08.33) – **6 670 тыс. руб.;**
5. Сумма накопленного НДС составляет на 31.12.2022 г.(сч.19.33.1) – **178 109 тыс. руб.**

### 6. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.

По состоянию на 31.12.2022 г. по строке 1230 бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность в размере **806 501 тыс. руб.**, в том числе:

- авансы выданные – **52 651 тыс. руб.;**
- прочая задолженность – **753 851 тыс. руб.**, в т.ч по договорам участия в долевым строительстве **753 503 тыс. руб.**

В Приложении № 2 отражена информация о движении дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2022 г. кредиторская задолженность по строке 1520 бухгалтерского баланса отражена в размере **66 093 тыс. руб.**, из них

- задолженность по договорам технического заказчика – **24 238 тыс. руб.;**
- задолженность по налогам и сборам – **22 020 тыс. руб.;**
- прочая задолженность – **544 тыс. руб.**

В Приложении № 3 отражена информация о движении кредиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2022 г. по прочим обязательствам отражена сумма по заключенным договорам долевого участия в долевом строительстве:

по строке 1450 бухгалтерского баланса в размере **90 454 тыс. руб.;**

по строке 1550 бухгалтерского баланса в размере **663 048 тыс. руб.**

## 7. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Учет расходов по кредитам и займам в организации осуществляется на основании ПБУ 15/2008 «Учет расходов по кредитам и займам».

В бухгалтерском учете организации привлеченные кредит и займы отражаются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

По полученным займам и кредитам задолженность показывать с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов по субсчетам, предусмотренным рабочим планом счетов.

Проценты и дополнительные расходы по целевым кредитам учитываются в составе расходов на строительство.

По состоянию на 31.12.2022 г. величина долгосрочных долговых обязательств (строка 1410 бухгалтерского баланса) составляет **898 443 тыс. руб. из них:**

- 1) **21 293 тыс. руб.** - ООО «Новая стратегия» по договору займа №6 от 10.03.2021 г. г с на финансирование строительства объекта: «Микрорайон «Садовый» 2 очередь, в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Жилой дом № 10». Заем предоставляется до 31.12.2023 г.;
- 2) ООО «АСБЕ-групп» по договору займа №А3/2021 от 28.10.2021 г. на финансирование строительства объекта: «Микрорайон «Садовый» 2 очередь, в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Жилой дом № 10» на сумму **18 115 тыс. руб.;**
- 3) **732 535 тыс. руб.** - ПАО «Сбербанк России по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B005RJ от 20.07.2022 г. в строящемся микрорайоне «Центральный» в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Жилой дом № 3. Срок возврата кредита по графику до 25.09.2025 г.
- 4) ПАО «Сбербанк России по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №55243 от 30.09.2020 г. на сумму **126 500 тыс. руб.**

По состоянию на 31.12.2022 г. величина краткосрочных долговых обязательств (строка 1510 бухгалтерского баланса) составляет **1 043 417 тыс. руб.** Задолженность возникла по договорам:

- 1) ООО «Новая стратегия» по договору займа №5 от 11.11.2019 г с на финансирование строительства объекта: «Микрорайон «Центральный» жилой дом № 2 в г. Верхняя Пышма Свердловской области» 2 Этап 2 очередь (жилые секции 2.1-2.4)», в части погашения сумм займа и процентов на сумму **103 073 тыс. руб.;**
- 2) ПАО «Сбербанк России по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №55243 от 30.09.2020 г. на сумму **940 344 тыс. руб.**

Информация о движении задолженности по кредитам и займам отражена в Приложении №3.

В целях исполнения кредитных договоров были переданы имущество и имущественные права по договорам залога и ипотеки на общую залоговую стоимость:

**На начало периода: 1 237 274 тыс. руб.**

**Накоплено за 2022 год: 1 281 474,97 тыс. руб.**

**На конец периода: 2 518 748,97 тыс. руб.**

## 8. ДОХОДЫ, РАСХОДЫ И ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

По результатам деятельности за 2022 год Обществом получена чистая прибыль в размере 79 236 тыс. руб.

Ниже приведена расшифровка показателей доходов и расходов за 2022 год отчета о финансовых результатах:

Наименование показателя	За 2022 г.	За 2021 г.
Доходы	146 924	183 807
Расходы	55 525	105 279
Прочие доходы, реализация ОС	-	-
Проценты к получению	17 752	2329
Проценты к уплате	-9 296	-2329
Прочие расходы	-90	-452
Прибыль (убыток) до налогообложения	99 045	78166
Налог на прибыль	-19 809	-15 633
Текущий налог на прибыль	-23 152	-9 341
Отложенный налог на прибыль	3 343	-6 292
Пени по налогу при УСН		
Чистая прибыль	79 236	62 533

По строке 2350 «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах отражены следующие показатели:

Прочие расходы	За 2022 г.	За 2021 г.
Госпошлина	-	-
Услуги банка	90	112
Расходы после ввода	0	340
<b>Итого:</b>	<b>90</b>	<b>452</b>

## 9. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Резерв предстоящих расходов в течении 2022 г. Обществом сформирован по объектам:

Резервы предстоящих расходов на перенесенные работы	Дата создания	Общая сумма резерва	Израсходовано	Остаток на 31.12.2022 г.
РПР Центральный Ж.Д. №2 2.1-2.4	30.06.2021	29 039	14 654	14 385
РПР Центральный Ж.Д. №2 2.5-2.8	30.11.2021	38 055	26 408	11 647

## 10. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Органом управления Общества согласно Устава Общества и договора о передачи единоличного исполнительного органа управляющей организации от 01.11.2019 г. является ООО «Новая стратегия».

Информация о лицах, контролирующих деятельность Общества, размещена на сайте <https://naiz.dom.rf>.

В Приложении №5 приведена информация по операциям, совершенные Обществом со связанными сторонами в течение 2022 г.

## 11. УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ

В течение 2022 г. Обществом применялись положения ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Налог на прибыль в текущем году составил 23 152 тыс. руб.



Отложенный налоговый актив составил на 31.12.2022 г. **6 544 тыс. руб.** Временные разницы возникли по причине разного признания в налоговом и бухгалтерском учете процентов, начисленных по кредитам /займам на финансирование строительства:

Отложенный налоговый актив	Остаток на начало года (тыс.руб.)	Возникновение (тыс.руб.)	Признание (тыс.руб.)	Остаток на конец года (тыс.руб.)
Кредиторская задолженность, в части признания процентов по займам/кредитам	0		0	0
Прочие расходы по суммам процентов по займам/кредитам, признанные в БУ	600	5 944	0	6 544
<b>Итого</b>	<b>600</b>	<b>5 944</b>	<b>0</b>	<b>6 544</b>

Отложенные налоговые обязательства составили на 31.12.2022 г. **9 660 тыс. руб.** Временные разницы возникли по причине разного признания в налоговом и бухгалтерском учете процентов в составе активов:

Отложенные налоговые обязательства	Остаток на начало года (тыс. руб.)	Возникновение (тыс. руб.)	Признание (тыс. руб.)	Остаток на конец года (тыс. руб.)
Внеоборотные активы (признанные проценты по займам/кредитам)	6 991	7 298	- 4 629	9 660
Готовая продукция	69	0	-69	0
<b>Итого</b>	<b>7 060</b>	<b>7 298</b>	<b>-4 698</b>	<b>9 660</b>

## 12. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены следующие денежные потоки за 2022 г.:  
- поступления процентов по договорам депозита – **18 415 тыс. руб.**

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены следующие денежные потоки за 2021 г.:  
- поступление по договорам уступки прав требования – **27 783 тыс. руб.**;  
- поступления процентов по договорам депозита – **1 666 тыс. руб.**;

По строке 4129 «Прочие платежи» отражены следующие денежные потоки за 2022 год:  
- платежи по услугам банка и комиссии – **90 тыс. руб.**;  
- договора участия в долевом строительстве – **22 023 тыс. руб.**;  
- расчеты по налогам – **182 785 тыс. руб.**

По строке 4129 «Прочие платежи» отражены следующие денежные потоки за 2021 год:  
- платежи по налогам и страховым взносам – **69 286 тыс. руб.**;  
- платежи по договору уступки прав требования – **33 279 тыс. руб.**;  
- платежи по госпошлине – **352 тыс. руб.**;  
- платежи по услугам банка и комиссии – **86 тыс. руб.**;  
- платежи по страховым взносам – **55 тыс. руб.**

## 13. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 не произошло событий, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Общество не намерено прекращать деятельность в 2023 г.

#### 14. СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Деятельность Общества подвержена влиянию различных внешних рисков, таких как отраслевые, правовые, финансовые, рыночные, которые способны существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности общества.

Возникает рыночный риск (цены, договора). Обществу приходится осуществлять контроль за ценами на рынке недвижимости, так как оно осуществляет строительство и продажу недвижимого имущества. Финансовый риск в связи с использованием заемных средств банков (информация раскрыта в п.7 «Кредиты и займы»).

Общество не намерена прекращать деятельность организации в будущем. В перспективе до 2023-2025 г.г. Общество планирует строительство объектов «Микрорайон «Центральный» Городского округа Верхняя Пышма Свердловской области.» Жилой дом №3 и №4, «Микрорайон «Садовый» в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Жилой дом №10 и Многоуровневая парковка, и соответственно дальнейшая работа по реализации объектов недвижимости.

В течение 2022 года продолжалась пандемия вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что данные события за отчетный период не оказали существенного влияния на деятельность Общества, а также показатели на бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Общество подтверждает, что сложившаяся в 2022 году геополитическая обстановка не оказала существенного влияния на деятельность Общества, а также на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Генеральный директор ООО «Новая стратегия»  
- Управляющей организации  
ООО Специализированный застройщик «Центр»

Главный бухгалтер



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

Естехин Д.В.

Русяева И.С.

Приложение № 1

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		в тыс. руб.	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость		величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 007 008	-	983 911	(636 242)	-	-	X	1 354 677	-	
	5420	за 2021г.	967 024	-	1 609 310	(1 569 326)	-	-	X	1 007 008	-	
в том числе:												
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности											
Готовая продукция	5401	за 2022г.	-	-	13	(13)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5402	за 2022г.	7 385	-	-	(7 385)	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	25 482	(18 097)	-	-	-	7 385	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5405	за 2022г.	43 680	-	48 140	(48 140)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	43 501	(87 182)	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвест. объектов и инвест. объекты	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство инвест. объектов и инвест. объекты	5408	за 2022г.	999 623	-	935 758	(580 704)	-	-	-	1 354 677	-	
	5428	за 2021г.	923 344	-	1 540 308	(1 464 029)	-	-	-	999 623	-	

Наличие и движение дебиторской задолженности

в тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода
			учтенная по условиям договора	выбыло	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность - всего</b>	5 501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5 503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5 524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность - всего</b>	5 510	за 2022г.	127 025	1 121 305	-441 829	-	-	806 501	
	5 530	за 2021г.	652 289	1 180 733	-1 705 997	0	0	127 025	
	5 511	за 2022г.	0	0	0	0	0	0	
	5 531	за 2021г.	0	0	0	0	0	0	
Авансы выданные	5 512	за 2022г.	38 415	365 940	-351 705	0	0	52 650	
	5 532	за 2021г.	26 685	95 889	-84 159	0	0	38 415	
	5 513	за 2022г.	88 610	755 365	-90 124	0	0	753 851	
	5 533	за 2021г.	625 604	1 084 844	-1 621 838	0	0	88 610	
<b>Итого</b>	5 500	за 2022г.	127 025	1 121 305	-441 829	0	0	806 501	
	5 520	за 2021г.	652 289	1 180 733	-1 705 997	0	0	127 025	

Наличие и движение кредиторской задолженности

Приложение № 3

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			погашение				списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	Перевод из до.посрочной в краткосрочную			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 061 644	780 288	0	-3 146	0	0	0	-940 343	898 443
	5571	за 2021г.	937 080	1 087 409	0	-849 065	0	-113 780			1 061 644
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 025 866	776 658	0	-3 146	0	0	0	-940 343	859 035
займы	5572	за 2021г.	760 024	1 025 866	0	-760 023	0	-1			1 025 866
	5553	за 2022г.	35 778	3 630	0	-0	0	-0			39 408
прочая	5573	за 2021г.	177 056	61 543	0	-89 042	0	-113 779			35 778
	5554	за 2022г.	0	0	0	0	0	0			0
	5574	за 2021г.	0	0	0	0	0	0			0
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	363 209	2 239 709	0	-2 433 751	0	0	0	940 343	1 109 510
	5580	за 2021г.	522 774	84 547	0	-357 892	0	113 780			363 209
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	241 531	2 203 816	0	-2 401 818	0	0	0		43 529
	5581	за 2021г.	238 884	74 663	0	-72 016	0	0			241 531
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	5 470	26 589	0	-10 039	0	0			22 020
	5583	за 2021г.	58	9 853	0	-4 441	0	0			5 470
кредиты	5564	за 2021г.	113 780	9294	0	-20 000	0	0	0	940 343	1 043 417
	5584	за 2021г.	241 500	0	0	-241 500	0	113 780			113 780
займы	5565	за 2022г.	0	0	0	0	0	0			0
	5585	за 2021г.	0	0	0	0	0	0			0
прочая	5566	за 2022г.	2 428	10	0	-1 894	0	0	0		544
	5586	за 2021г.	42 332	31	0	-39 935	0	0			2 428
Итого	5550	за 2022г.	1 424 853	3 019 997	0	-2 436 897	0	0	0		2 007 953
	5570	за 2021г.	1 459 854	1 171 956	0	-1 206 957	0	0	0		1 424 853



## Информация по выданным обеспечениям



наименование	Предмет залога		Залоговая стоимость	Договор залога (ипотеки)				
	кадастровый номер	адрес		номер	дата	срок	залогодержатель	
Имущественные права по договору залога		г. Верхняя Пышма	1 094 478.00	58336 от 20.10.2021	20.10.2021	25.06.2024	ПАО "Сбербанк России"	
Земельный участок	66:36:0000000:21295	г. Верхняя Пышма	142 796.00	58335 от 20.10.2021	21.10.2021	26.06.2024	ПАО «Сбербанк России»	
<b>Сальдо на 01.01.2022:</b>			1 237 274.00					
Имущественные права по договору залога		г. Верхняя Пышма	- 828 904.40	Д301_160В005RJ	20.07.2022	25.09.2025	ПАО "Сбербанк России"	
Земельный участок	66:36:0000000:21752	г. Верхняя Пышма	+ 109 078.00	ДИ01_160В005RJ	20.07.2022	25.09.2025	ПАО "Сбербанк России"	
Земельный участок	66:36:0102069:283	г. Верхняя Пышма	- 23 176. 00	ДИ01_160В005RJ	20.07.2022	25.09.2025	ПАО "Сбербанк России"	
Имущественные права по договору залога	66:36:0000000:21295	г. Верхняя Пышма	+ 320 316.57	58336 от 20.10.2021 ДС №1 от 15.12.2022	21.10.2021	26.06.2024	ПАО «Сбербанк России»	
Имущественные права по договору залога		г. Верхняя Пышма	-	ДИ01_160В00D8У	15.12.2022	25.06.2024	ПАО «Сбербанк России»	
Земельный участок	66:36:0000000:21295	г. Верхняя Пышма	-	Д301_160В00D8У	15.12.2022	25.06.2024	ПАО «Сбербанк России»	
<b>Обороты за 2022 г.</b>			1 281 474.97					
<b>Сальдо на 31.12.2022:</b>			2 518 748.97					

Операции со связанными сторонами

Наименование организации	Вид операции	Объем операций, в тыс. руб.			Группа связанных сторон
		за 2022 год		На 31.12.2022 г.	
		На 01.01.2022	за 2022 год		
ООО "АСБЕ-групп"	Договор займа (-начисленные проценты)	16 465	1 650	18 115	Заемщик
АО АСЦ «Правобережный»	Договор переуступки прав требования	(347)	0	(347)	Должник
АО АСЦ «Правобережный»	Договор техзаказчика	240 575	2 048 789 (-2 265 126 – погашено)	24 238	Должник
АО АСЦ «Правобережный»	567357 от 10.03.2020 во награждение Лицензиара	888	4 451 (-5 339 – погашено)	0	Должник
ООО «Новая стратегия»	Договор управления ЕИО	(10 000)	136 000 (-117 000- погашено)	9 000	Управляемое общество
ООО «Новая стратегия»	Договор займа (-начисленные проценты)	133 092	11 274 (-20 000 погашено)	124 366	Заемщик

Генеральный директор ООО «Новая стратегия»  
- Управляющей организации  
ООО Специализированный застройщик «Центр»

Главный бухгалтер

  
Естехин Д.В.  
  
Русяева И.С.

