



Общество с ограниченной  
ответственностью  
**ЦЕНТР АУДИТА  
И КОНСАЛТИНГА  
«ПАРТНЕР»**

[www.cak-partner.ru](http://www.cak-partner.ru)

**Центральный офис**  
650000, Кемеровская область – Кузбасс,  
г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А,  
эт. 4, пом. 1  
[caк@caк-partner.ru](mailto:caк@caк-partner.ru)  
8 (3842) 55-78-48

**Дополнительный офис**  
191186, г. Санкт-Петербург,  
ул. Большая Морская, д.3-5, лит. А,  
оф. 413  
[spb@caк-partner.ru](mailto:spb@caк-partner.ru)  
8 (812) 902-02-23

«29» марта 2023 года

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СДС-Финанс»  
за 2022 год**

Кемерово  
2023



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СДС-Финанс»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс» (ОГРН: 1054205257204), 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 за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Действующий от имени ООО «ЦАК «Партнер»  
на основании доверенности  
№ 30 от 10.02.2023 года

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Мосина Анастасия Борисовна  
(ОРНЗ 21706000345)

Мосина Анастасия Борисовна  
(ОРНЗ 21706000345)

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудита и консалтинга «Партнер» (ООО «ЦАК «Партнер»), ОГРН 1074205012804, 650000, РФ, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Советский, зд. 63А, эт. 4, пом. 1, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11606042171

«29» марта 2023 года

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ"СДС-Финанс" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества по \_\_\_\_\_  
 ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
 Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
27	03	2023
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300		16
384		

Местонахождение (адрес) 650992, 42, Кемеровская обл.-Кузбасс, г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом. 45

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "Центр аудита и консалтинга "Партнер"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН 4205132492  
 ОГРН/ОГРНИП 1074205012804

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	293	739	88
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
5200	Основные средства	1150	121 606	138 833	25 501
5201	Здания	11501	34 426	33 567	24 534
5202	Машины и Оборудование	11502	62	136	47
5203	Земельные участки	11503	0	0	0
5204	Хозяйственный инвентарь, транспортные средства, про	11504	1 128	1 975	920
5205	Сооружения	11505	0	0	0
5206	Здания (ППА)	11506	14 763	15 547	0
5207	Земельные участки (ППА)	11507	69 686	85 227	0
5208	Транспортные средства (ППА)	11508	1 541	2 381	0
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	57 176	69 746	84 539
5301	Финансовые вложения	1170	229 992	229 992	0
	Отложенные налоговые активы	1180	155 506	127 963	101 598
5240	Прочие внеоборотные активы	1190	281 788	254 119	562 376
5246	в том числе: затраты по техническому надзору над строительством	11901	1 164	1 164	1 164
5247	затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	11902	280 342	252 765	560 906
5248	расходы будущих периодов	11903	144	57	260
	Итого по разделу I	1100	846 361	821 392	774 102



II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
5400	Запасы	1210	2 653 959	1 800 890	112 054
5401	в том числе: сырье, материалы	12101	549	62	620
5402	товары	12102	34 187	47 771	43 835
5403	товары, по которым не зарегистрировано право собственности	12102	0	0	0
5404	товары отгруженные	12103	0	0	0
5405	расходы будущих периодов	12104	153	260	101
5406	готовая продукция	12105	34 134	60 991	67 498
5407	НЗП	12106	2 584 936	1 691 806	0
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	210	210	638
5500	Дебиторская задолженность	1230	429 450	430 310	676 480
5501	в том числе: долгосрочная дебиторская задолженность	1231	18 800	15 205	20 460
5502	по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	12311			0
5503	покупатели и заказчики	12312	2 179	11 244	16 696
5504	задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	12313	1 704	2 657	3 624
5505	полученным по предварительным договорам долевого участия	12314	0	0	0
5506	прочие дебиторы	12315	14 917	1 304	140
5510	краткосрочная дебиторская задолженность	1232	410 650	415 105	656 020
5511	в т.ч. покупатели и заказчики	12321	22 752	13 927	19 989
5512	авансы выданные	12322	225 504	80 662	140 075
5513	налоги, сборы, страховые взносы (переплата)	12323	1 590	696	356
5514	задолженность заказчика (застройщика) по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	12324	135 901	275 380	423 532
5515	прочие дебиторы	12325	21 197	19 491	18 138
5516	задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	12326	0	0	0
5517	задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	12327	946	22 217	51 198
5518	задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварительным договорам долевого участия	12328	2 760	2 732	2 732
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 510 896	1 623 273	2 201 841
5306	в том числе: предоставленные займы	12401	0	5 000	0
5307	приобретенные права требования	12402	0	0	0
5308	депозитные вклады	12403	1 510 896	1 618 273	2 201 841
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	565	191	5 524
	Прочие оборотные активы	1260	0	0	521 250
	Итого по разделу II	1200	4 595 080	3 854 874	3 517 787
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>5 441 441</b>	<b>4 676 266</b>	<b>4 291 889</b>

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			20 22 г. <sup>3</sup>	20 21 г. <sup>3</sup>	20 20 г. <sup>4</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ<sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( ) <sup>7</sup>	( ) <sup>7</sup>	( ) <sup>7</sup>
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 043 768	2 771 549	2 657 403
	Итого по разделу III	1300	3 043 778	2 771 559	2 657 413
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5800	Заемные средства	1410	879 961	490 014	108 002
5801	в том числе: долгосрочные займы	14101	879 949	490 000	108 000
5802	проценты по долгосрочным займам	14102	12	14	2
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 282	1 434	1 876
	Оценочные обязательства	1430			
5551	Прочие обязательства	1450	78 468	88 260	0
5552	поставщики и подрядчики	1451	7 211	2 108	0
5553	обязательства по аренде	1452	71 257	86 152	0
5554	прочие кредиторы	1453	0	0	0
	Итого по разделу IV	1400	959 711	579 708	109 878
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5820	Заемные средства	1510	799 409	492 498	379 810
5821	в том числе: краткосрочные кредиты и займы	15101	798 859	491 962	360 305
5822	проценты по краткосрочным кредитам и займам	15102	550	536	19 505
5560	Кредиторская задолженность	1520	594 735	796 635	1 125 727
5561	в том числе: поставщики и подрядчики	15201	141 243	125 848	94 743
5562	авансы полученные	15202	50 032	75 225	95 567
5563	задолженность перед персоналом	15203	0	0	0
5564	задолженность по налогам, сборам и страховым взносам	15204	17 612	30 380	61 290
5565	задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, гарантийные платежи по предварительным договорам	15205	0	1	424
5566	расчеты с учредителями по выплате доходов	15206	0	0	0
5567	прочие кредиторы	15207	10 568	139	217
5568	задолженность инвестора по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам	15208	375 280	565 042	873 486

	Доходы будущих периодов	1530			
5700	Оценочные обязательства	1540	26 550	18 812	19 061
5701	Оценочное обязательство на оплату отпускных	15401	10 276	14 058	17 683
5702	Оценочное обязательство по судебным разбирательствам	15402	5 288	518	0
5703	оценочное обязательство на выплату годовой премии	15403	0	0	0
5704	оценочное обязательство по доп. работам подрядчиков	15404	9 805	3 852	205
5705	оценочное обязательство по прочим расходам	15405	1 181	384	1 173
5555	Прочие обязательства	1550	17 258	17 054	0
5556	обязательства по аренде	1551	17 254	16 856	0
5557	прочие кредиторы	1552	4	198	0
	Итого по разделу V	1500	1 437 952	1 324 999	1 524 598
	<b>БАЛАНС</b>	1700	<b>5 441 441</b>	<b>4 676 266</b>	<b>4 291 889</b>

Руководитель  С.Н. Кононова

" 11  20 13 г. (подпись) (расшифровка подписи)

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.



**Отчет о финансовых результатах**

за период с 1 января по 31 декабря 20 22 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ"СДС-Финанс" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по  
 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества \_\_\_\_\_ ОКВЭД  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
 Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность по ОКОПФ/ОКФС  
 Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды		
0710002		
27	03	2023
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За год 20 22 г. <sup>3</sup>	За год 20 21 г. <sup>4</sup>
6000	<b>Выручка<sup>5</sup></b>	<b>2110</b>	<b>1 637 852</b>	<b>1 507 381</b>
	в том числе выручка от реализации жилых и нежилых помещений	21101	17 938	60 861
	в том числе выручка от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	21102	315 108	614 739
	в том числе выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	21103	1 282 826	783 088
	в том числе выручка от реализации выполненных работ	21104	7 068	38 586
	в том числе прочая выручка	21105	14 912	10 107
	<b>Себестоимость продаж</b>	<b>2120</b>	<b>( 1 246 817 )</b>	<b>( 1 147 903 )</b>
5610	в том числе себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	21201	( 13 766 )	( 39 853 )
5620	в том числе расходы от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	21202	( 261 318 )	( 452 390 )
5630	в том числе себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	21203	( 963 724 )	( 613 418 )
5640	в том числе себестоимость реализации выполненных работ	21204	( 8 009 )	( 42 242 )
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>391 035</b>	<b>359 478</b>
5600	<b>Коммерческие расходы</b>	<b>2210</b>	<b>( 52 507 )</b>	<b>( 45 417 )</b>
5600	<b>Управленческие расходы</b>	<b>2220</b>	<b>( 13 086 )</b>	<b>( 27 604 )</b>
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>325 442</b>	<b>286 457</b>
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	218 635	114 915
	Проценты к уплате	2330	( 1 200 )	( 903 )
6100	<b>Прочие доходы</b>	<b>2340</b>	<b>37 698</b>	<b>43 717</b>
	в том числе: доходы от реализации основных средств	23401	24 022	22 214
	восстановление оценочного обязательства по судебным разбирательствам	23402	177	8 850
	восстановление резерва по сомнительным долгам	23403	12 730	0
	прочие доходы	23404	769	12 653
6200	<b>Прочие расходы</b>	<b>2350</b>	<b>( 224 665 )</b>	<b>( 184 614 )</b>
	в том числе: расходы от реализации основных средств	23501	( 14 962 )	( 15 849 )
	расходы на пожертвование и спонсорскую помощь	23502	( 2 065 )	( 14 282 )
	резерв по сомнительным долгам	23503	( 145 019 )	( 139 673 )
	оценочное обязательство по судебным разбирательствам	23504	( 5 643 )	( 9 547 )
	прочие расходы	23505	( 56 976 )	( 5 263 )
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>355 910</b>	<b>259 572</b>

Общество с ограниченной ответственностью  
 «ЦЕНТР АУДИТА И КОНСАЛТИНГА «ПАРТНЕР»  
**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
 ОГРН 1074205012804  
 ИНН 4205132492

	Налог на прибыль	2410	( 83 691 )	( 58 004 )
	в т.ч. Текущий налог на прибыль	2411	( 111 386 )	( 84 835 )
	Отложенный налог на прибыль	2412	27 695	26 831
	Прочее	2460	0	0
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>272 219</b>	<b>201 568</b>

Форма 0710002 с. 2

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За	За
			год	год
			20 22 г. <sup>3</sup>	20 21 г. <sup>4</sup>
	<b>СПРАВОЧНО</b> 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		
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	272 219	201 568
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Руководитель С.Н. Кононова  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 7 " марта 20 22 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом
3. Указывается отчетный период.

4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль

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

Коды	
0710003	
27	03 2023
76919007	
4205096445	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ "СДС-Финанс" Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) 27 03 2023  
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества по ОКПО \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
 Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: тыс. руб.

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 20 г. <sup>1</sup>	3100	10	( )			2 657 403	2 657 413
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210						
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	201 568	201 568
переоценка имущества	3212	x	x				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x				
дополнительный выпуск акций	3214						
увеличение номинальной стоимости акций	3215				x	x	x
реорганизация юридического лица	3216						

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( )		( )	( )	( 87 422 )	( 87 422 )
в том числе:							
убыток	3221	x	x		x	( )	( )
переоценка имущества	3222	x	x		x	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x		x	( 87 422 )	( 87 422 )
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	( )				( )	( )
уменьшение количества акций	3225	( )				( )	( )
реорганизация юридического лица	3226					( )	( )
дивиденды	3227	x	x	x	x	( )	x
Изменение добавочного капитала	3230	x	x			( )	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x		( )	x
Величина капитала на 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	3200	10	( )			2 771 549	2 771 559
3а 20 22 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310					272 219	272 219
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	272 219	272 219
переоценка имущества	3312	x	x				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x				
дополнительный выпуск акций	3314						
увеличение номинальной стоимости акций	3315						
реорганизация юридического лица	3316						
Уменьшение капитала - всего:	3320	( )		( )	( )	( 0 )	( 0 )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( )	( )
переоценка имущества	3322	x	x			( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x			( 0 )	( 0 )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	( )				( )	( )
уменьшение количества акций	3325	( )				( )	( )
реорганизация юридического лица	3326					( )	( )
дивиденды	3327	x	x	x	x	( )	( )
Изменение добавочного капитала	3330	x	x			( )	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x		( )	x
Величина капитала на 31 декабря 20 22 г. <sup>3</sup>	3300	10	( )			3 043 768	3 043 778

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 20 20 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	2 657 413	201 568	-87 423	2 771 558
до корректировок					
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410			1	1
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500	2 657 413	201 568	-87 422	2 771 559
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	2 657 403	201 568	-87 423	2 771 548
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411			1	1
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501	2 657 403	201 568	-87 422	2 771 549
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
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 20 22 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	3 043 778	2 771 559	2 657 413

Руководитель С.Н. Кононова  
(расшифровка подписи)



" 14 " марта 20 22 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



13

**Отчет о движении денежных средств  
за период с 1 января по 31 декабря**

**20 22** г.

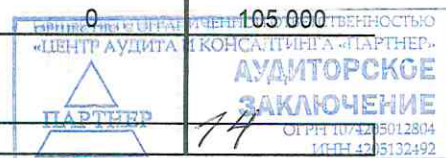
Организация Общество с ограниченной ответственностью СЗ "СДС-Финанс" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_  
Общество с ограниченной ответственностью / частная собственность по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды		
0710004		
27	03	2023
76919007		
4205096445		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За <u>год</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	За <u>год</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 916 420	2 171 969
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 602 188	1 467 007
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	2 498	2 465
от перепродажи финансовых вложений	4113	0	0
прочие поступления	4119	311 734	702 497
Платежи - всего	4120	( 2 639 562 )	( 2 478 113 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 2 108 693 )	( 2 016 313 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 76 701 )	( 94 152 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 7 652 )	( 19 933 )
налог на прибыль организаций	4124	( 116 442 )	( 99 512 )
прочие платежи	4129	( 330 074 )	( 248 203 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	<b>4100</b>	( 723 142 )	( 306 144 )

Форма 0710004 с. 2


Наименование показателя	Код	За <u>год</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	За <u>год</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	26 675	133 098
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	26 675	28 098
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	0	0
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	105 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214		
прочие поступления	4219		



Платежи - всего	4220	( 5 )	( 345 945 )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( 5 )	( 3 601 )
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	( 0 )	( 342 344 )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( )	( )
прочие платежи	4229	( )	( )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	26 670	( 212 847 )
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 351 846	952 833
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 351 846	952 833
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		

Форма 0710004 с. 3

Наименование показателя	Код	За <u>год</u> 20 <u>22</u> г. <sup>1</sup>	За <u>год</u> 20 <u>21</u> г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 655 000 )	( 439 175 )
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	( 0 )	( 0 )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( 655 000 )	( 439 175 )
прочие платежи	4329	( )	( )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	696 846	513 658
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>374</b>	<b>( 5 333 )</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>191</b>	<b>5 524</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>565</b>	<b>191</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Руководитель  С.Н. Кононова  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 27 " мая 20 23

Примечания

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



## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Общества с ограниченной ответственностью

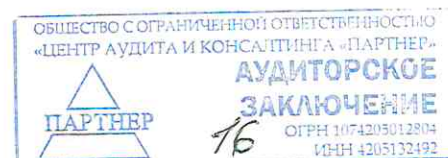
Специализированный застройщик «СДС-Финанс»  
за 2022 год

Генеральный директор ООО СЗ «СДС-Финанс»  С.Н. Кононова

Главный бухгалтер ООО СЗ «СДС-Финанс»  Е.С.Шитова



« 17 »  2023 года



## 1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СДС-Финанс»**

Сокращенное наименование: **ООО СЗ «СДС-Финанс»**

1.2. Юридический адрес: 650992, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс обл., г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом.45.

1.3. Фактический (почтовый) адрес: 650992, Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс обл., г. Кемерово, ул. Весенняя, 5, пом.45.

1.4. Дата государственной регистрации: 01 декабря 2005 года, основной государственный регистрационный № 1054205257204.

1.5. Уставный капитал Общества составляет 10 400 (Десять тысяч четыреста) рублей.

1.6. Участниками Общества являются:

Рыбальченко Светлана Юрьевна ИНН 420700674249 – размер доли 1/2 , номинальная стоимость 5 200 (пять тысяч двести) рублей,

ООО «Бизнес-Технологии» ИНН 5406974525 – размер доли 1/2 , номинальная стоимость 5 200 (пять тысяч двести) рублей.

1.7. Бенефициар общества – Рыбальченко Светлана Юрьевна.

1.8. Члены Совета директоров Общества по состоянию на 31.12.2022г.

- Колмогоров Сергей Александрович,

- Догадова Ирина Валерьевна,

- Коновалова Джамия Аскеровна.

Председатель Совета директоров Общества – Колмогоров Сергей Александрович.

Ревизионная комиссия сформирована на основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества.

1.9. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор – Конова Светлана Николаевна.

Филиалов Общество не имеет.

Общество имеет обособленные подразделения, не выделенные на отдельный баланс:

- «Отдел продаж на Притомском», расположенное по адресу г. Кемерово, пр-т Притомский, 13 офис 315.

- «Отдел продаж «Восточный», расположенное по адресу г. Кемерово, пр-т Химиков 34, 166.

- Отдел продаж «в городе Новосибирске», расположенное по адресу г.Новосибирск Красный проспект д.25 офис 2,3.

1.10. С 10.07.2022г Общество отнесено к субъекту среднего предпринимательства.

1.11. Общество подлежит обязательному аудиту.

1.12. Среднесписочная численность работников составляет:

за 2021 год – 38 чел.,

за 2022г год – 43 чел.



## 2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Обществом сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2022 г., утвержденной приказом от 30.12.2021 г. №1, которая подготовлена с учетом требований:

- Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н,
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 06.10.2008 г. № 106н,
- приказа Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»
- иных нормативных актов по бухгалтерскому учету.

## 3. Изменение учетной политики на 2022 год.

В учетную политику на 2022 год по сравнению с учетной политикой на 2021 год внесены изменения.

В связи с введением в действие ФСБУ 6/2020 «Основные средства» общество определило стоимостной лимит для признания актива в качестве основного средства основных средств -100 000руб. Начало начисления амортизации – с месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию. Для перехода на указанный ФСБУ был выбран альтернативный способ перехода – отражение корректировок балансовой стоимости входящих остатков бухгалтерского баланса (п.5).

В связи с введением в действие ФСБУ 25/2018 «Аренда» организация установила, что ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31.12.2022г. Амортизация ППА будет отражаться линейным методом. Срок полезного использования ППА определяется по каждому договору отдельно, исходя из планируемого срока использования арендованного имущества. Имущество, передаваемое организацией в аренду, признается операционной арендой. Ставка для расчета приведенной стоимости будущих арендных платежей устанавливается в размере 8,5%. Обществом принято решение перейти на ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п.50 ФСБУ).

В связи с изменением ранее принятых способов учета общехозяйственных и коммерческих расходов внесены изменения в учетную политику по бухгалтерскому учету. Новая редакция учетной политики изложена в разделе 4. Учетная политика для целей бухгалтерского учета (Учет затрат на производство и реализацию (деятельность застройщика) и отражению в бухгалтерской отчетности). Изменения связано с отражением управленческих и коммерческих расходов в Отчете о финансовых результатах отдельно от себестоимости продаж по всем видам деятельности.

В строке «Управленческие расходы» отражены общехозяйственные расходы по всем видам деятельности, кроме деятельности застройщика. Управленческие расходы, связанные со строительством объектов недвижимости, находящимся в процессе создания (или созданные) для продажи в ходе обычной



деятельности организации (объекты строительства по ДДУ) отражены в составе себестоимости переданных дольщикам объектов ДДУ.

В строке «Коммерческие расходы» отражены коммерческие расходы по всем видам деятельности (кроме деятельности застройщика) в полном объеме. Так же в данной строке отражены коммерческие расходы, связанные с деятельностью застройщика, а именно услуги риэлторов, расходы на содержание отдела продаж, расходы на рекламу). Коммерческие расходы, связанные с деятельностью застройщика и признаваемые издержками обращения по переданным дольщикам объектам отражены в составе себестоимости продаж.

С целью отражения сопоставимых данных в Отчете о финансовых результатах за 2021 г. также выделены управленческие и коммерческие расходы, рассчитанные аналогично 2022 году (Раздел 5 настоящих Пояснений).

В 2022 году существенные ошибки в бухгалтерском учете и отчетности ООО СЗ «СДС-Финанс» не выявлены.

#### 4. Учетная политика для целей бухгалтерского учета (основные положения).

##### Основные средства

К бухгалтерскому учету активов в качестве основных средств принимаются активы, если одновременно выполняются следующие условия:

- предназначены для использования в производстве продукции (выполнения работ, оказания услуг), для управленческих нужд либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- предназначены для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев;
- если организацией не предполагается последующая их перепродажа;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем;
- первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

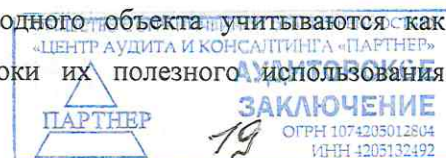
Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации, переводятся на счет 01 «Основные средства» независимо от документально подтвержденного факта подачи документов на регистрацию указанных прав.

Госпошлина за регистрацию прав на объекты основных средств, уплаченная до ввода объекта в эксплуатацию формирует его первоначальную стоимость. Госпошлина, уплаченная после ввода в эксплуатацию объекта основных средств, относится к расходам текущего периода.

По объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтеру.

Изменение первоначальной стоимости основных средств производится в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации и частичной ликвидации соответствующих объектов.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Если отдельные части (приспособления, принадлежности) могут выполнять свои функции только в едином комплексе, то они признаются единым инвентарным объектом. Отдельные части одного объекта учитываются как самостоятельные инвентарные объекты основных средств, если сроки их полезного использования



существенно отличаются, то есть они попадают в разные амортизационные группы в соответствии с классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1. В отношении основных средств, введенных в эксплуатацию после 01.01.2017, применяется Классификация основных средств для определения срока полезного использования в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 07.07.2016 N 640. Срок полезного использования устанавливается:

Здания	– от 61 до 510 мес.;
Сооружения и передаточные устройства	– от 36 до 480 мес.;
Машины и оборудование	– от 30 до 480 мес.;
Транспортные средства	– от 13 до 156 мес.;
Инструмент	– 60 мес.;
Производственный и хозяйственный инвентарь	– от 24 до 180 мес.;

Объекты жилищного фонда, принадлежащие предприятию на праве собственности, учитываются в составе основных фондов (за исключением случаев, когда они приобретаются с целью перепродажи). По объектам жилищного фонда, которые учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Переоценка основных средств не производится.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. Срок полезного использования устанавливается при принятии объектов к учету в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Правительством Российской Федерации №1 от 01.01.2002 г.

Не подлежит амортизации земля и иные объекты природопользования.

Проверка на обесценение объектов основных средств и капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год на отчетную дату.

Элементы амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года.

Расходы на проведение текущих, средних и капитальных ремонтов основных производственных фондов включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) текущего отчетного периода по соответствующим элементам затрат по мере проведения ремонтов.

Затраты на проведение модернизации и реконструкции объектов основных средств осуществляются в соответствии с планом модернизации и реконструкции на год и до окончания работ отражаются в бухгалтерском учете в составе вложений во внеоборотные активы в том отчетном периоде, к которому они относятся. После окончания работ по модернизации и реконструкции основных средств, произведенные затраты переводятся в состав основных средств.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», в оценке, предусмотренной договорами аренды каждого объекта учета.

Имущество, предназначенное для сдачи в аренду, учитывается на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

## Нематериальные активы



Объект принимается к учету в качестве нематериального актива, если одновременно выполняются условия, перечисленные в п.3 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденного Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом равномерно в течение срока использования этих активов.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету. По нематериальным активам, срок действия которых определен (патенты, права пользования и другие), срок полезного использования устанавливается в пределах их срока действия. По нематериальным активам, эффективность действия которых изменяется по годам (исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных, бессрочные, но морально устаревшие патенты, технологии), срок полезного использования устанавливается в пределах срока эффективного использования, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды, но не более срока деятельности предприятия.

В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражать в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

По нематериальным активам, принятым к бухгалтерскому учету, по которым невозможно определить срок полезного использования амортизация не начисляется.

#### **Учет аренды**

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022): по договорам аренды право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде, т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по единой ставке дисконтирования.

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

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

#### **Учет у арендодателя**

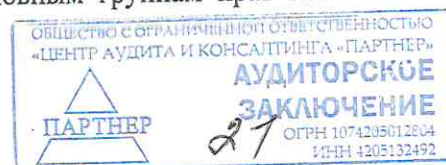
Указанная аренда признается организацией операционной арендой.

#### **Учет у арендатора**

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

Организация использует арендованное имущество для ведения основного вида деятельности: – деятельность заказчика-застройщика.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.



Арендное обязательство при отражении в бухгалтерском балансе распределяется по срочности погашения, на краткосрочную и долгосрочную части.

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих (операционных) расходов по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Отложенные налоги по операциям признания права пользования и обязательства по аренде, а также их дальнейшее изменение, признаются на основе чистых временных разниц.

### **Запасы.**

К бухгалтерскому учету в качестве запасов принимаются активы, принадлежащие Организации на правах собственности, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы Организации включают в себя:

- сырье - запасы, используемые при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- затраты в незавершенном производстве – затраты застройщика, учитываемы на счете 08.03, в последствие формирующие готовые объекты строительства для продажи;
- готовую продукцию – готовые объекты строительства, по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию;
- товары - запасы, приобретенные или полученные от других юридических и физических лиц, предназначенные для продажи;
- инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности со сроком службы менее и равно 12 месяцев;
- специальные инструменты, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;
- прочие запасы.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство, на продажу и ином выбытии их оценка производится по стоимости единицы. При реализации покупных товаров доходы от таких операции уменьшаются на стоимость реализованных товаров, определяемую по стоимости единицы товара.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. В случае несущественности менее 8 % в общей сумме затрат предприятия дополнительных затрат, связанных с приобретением финансовых вложений (ценных бумаг) по сравнению с суммой, уплачиваемой по договору продавцу, такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги.

Определение стоимости выбывающих финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями.



Выданные беспроцентные займы (не являющиеся финансовым вложением, поскольку не принесут в будущем экономической выгоды), учитываются в составе дебиторской задолженности.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах в кредитных организациях (банках) относятся к финансовым вложениям общества, за исключением денежных средств, размещенных на депозитных счетах до востребования. Денежные средства, размещенные на депозитных счетах до востребования относятся к денежным эквивалентам.

Аналитический учет финансовых вложений ведется таким образом, чтобы обеспечить информацию по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

**Учет затрат на производство и реализацию (деятельность застройщика) и отражению в бухгалтерской отчетности.**

Учет затрат на производство и реализацию осуществляется в соответствии ПБУ 10/99 «Расходы организации» и ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Затраты, которые напрямую связаны со строительством объектов недвижимости, находящимся в процессе создания (или созданные) для продажи в ходе обычной деятельности организации (объекты строительства по ДДУ) сразу относятся в Д 08 счета. К данным затратам относятся все расходы по строительству объекта (предусмотренные в смете строительства как капитальные вложения), расходы, относящиеся к службе заказчика-застройщика (заработная плата, страховые взносы, прочие расходы на содержание службы заказчика-застройщика), к содержанию офиса и автомобиля в г. Новосибирск а также другие расходы, предусмотренные в смете строительства. Кроме того, в себестоимости строительства учитываются:

- расходы застройщика на компенсацию первоначального взноса дольщикам (поскольку застройщик признает данные расходы скидкой),

-расходы на комиссии банков по субсидированию ипотечной ставки (поскольку застройщик признает данные расходы скидкой).

Затраты, на заработную плату и страховые взносы Отдела продаж в городе Новосибирске, учитываются в Д08 счета с аналитикой «Оплата труда РСС», «Страховые взносы (кроме нс) с заработной платы», «Страховые взносы ФСС от НС с заработной платы», расходы на услуги риелторов, реклама по конкретным объектам ДДУ формируют себестоимость объектов недвижимости, находящимся в процессе создания или созданные для продажи в ходе обычной деятельности организации (п.ж ст. 3 ФСБУ 5/2019). В балансе данные расходы отражаются в строке «Запасы» в качестве издержек обращения. В пояснительной записке застройщик расшифровывает указанные расходы. При передаче квартир дольщикам и отражении дохода указанные расходы списываются в состав «Коммерческих расходов» (Д90 К08) с отражением в Отчете о финансовых операциях.

Затратами, которые косвенно связаны со строительством объектов недвижимости находящимся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации (объекты строительства по ДДУ), организация признает часть общехозяйственных (накладных расходов) (счет 26), поскольку они предусмотрены плановой сметой на строительство объектов.





Общехозяйственные расходы, учитываемые в Д26 счета, по окончании отчетного периода (месяц) подлежат распределению (база для распределения – доля рабочего времени сотрудников, занятых на выполнение функций, связанных с деятельностью):

- (1) на расходы, связанные с деятельностью застройщика;
- (2) на расходы, которые не связаны с деятельностью застройщика.
- (3) на расходы связанные с выполнением функции управления в целом.

**26 счет (деление по справке тайм-шит)- заработная плата и страховые взносы**

Время, затраченное на работы, связанные с деятельностью застройщика	Время, затраченное на работы, не связанное с деятельностью застройщика	Время на работы, связанные с управленческими функциями
Часть общехозяйственных расходов попадает в Д08 счета (себестоимость строительства) и будет учитываться в себестоимости при передаче объектов дольщикам	Часть общехозяйственных расходов учитывается в текущем периоде	Часть общехозяйственных расходов учитывается в текущем периоде
	В отчете о фин результатах учитывается в управленческих расходах с 2022 года.	В отчете о фин результатах учитывается в управленческих расходах с 2022 года.
Остальные расходы (кроме заработной платы и страховых взносов), учтенные в Д 26 счета распределяются в Д08 счета и Д90 счета (в отчетном периоде) пропорционально заработной плате.		

Часть общехозяйственных расходов в виде заработной платы генерального директора и заместителей генерального директора, связанных с управлением организации в целом списывается в состав управленческих расходов в отчетном периоде. Часть общехозяйственных расходов не учтенная в составе себестоимости строительства списывается в управленческие расходы отчетного периода.

Коммерческие расходы (учтенные в Д44 счета) – расходы отдела продаж в г. Кемерово распределяются на расходы связанные с деятельностью застройщика и на расходы не связанные с деятельностью застройщика пропорционально стоимости договоров ДДУ (зарегистрированных в установленном порядке) и пропорционально величине выручки, отраженной на счете 90.01 (налоговый учет без НДС) по всем видам деятельности.

Часть коммерческих расходов, не связанная с деятельностью застройщика списывается в расходы текущего периода. Часть коммерческих расходов, косвенно связанная с деятельностью застройщика (предусмотрены сметой строительства, в конечном итоге финансируются дольщиками, обеспечивают поступление финансирования от дольщиков) учитывается в составе Д44 счета до момента передачи квартир дольщикам. В бухгалтерском балансе остаток 44 счета отражается в составе «Запасов» в качестве издержек обращения (в расшифровке в пояснительной записке). При передаче квартир дольщикам и отражении дохода указанные расходы списываются в состав «Коммерческих расходов» (Д90 К08) с отражением в Отчете о финансовых операциях

Затраты накопленные в Д08 счета формируют стоимость готовых объектов строительства в соответствии с разделом «Учет застройщика при заключении договоров ДДУ»

**Учет застройщика при заключении договоров ДДУ.**

При учете операций по договорам участия в долевом строительстве Организация руководствуется Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Затраты застройщика учитываются на счете 08.03 (в том числе общие затраты на объект и затраты по каждому дому). При составлении бухгалтерского баланса сальдо по счетам 08.03 и 19.08 в зависимости



от срока обращения, отражается в составе прочих внеоборотных активов (долгосрочные) и в составе запасов.

Поступление денежных средств от дольщиков на счета Эскроу отражается на забалансовом счете 008.02.

В момент государственной регистрации ДДУ отражается бухгалтерская запись:

Д76.06(субконто 1 – СДС-Финанс, субконто 2 – объект, дом) К76.06(субконто 1 -контрагент, субконто 2 - договор).

Расходы застройщика отражаются на счете 08.03:

-общие по всем объектам строительства – Затраты застройщика (прочие текущие расходы) с разбивкой по статьям затрат;

-по объектам строительства, в том числе общие затраты на объект и затраты по каждому дому.

Проценты, начисленные по целевым кредитам банков и расходы застройщика, связанные с заключением целевых кредитных договоров (комиссии банка за выборку кредита и комиссии банка за невыборку кредита, компенсации расходов кредитной организации) списываются на счет 08.03. Проценты начисляются ежемесячно и отражаются в учете в последний день отчетного периода. Учет начисленных комиссий банка (за выбранный кредит и неиспользованный лимит) ведется на счете 76.15.К. Расходы на иные комиссии банков списываются на счет 91.

Ежеквартально (или на дату ввода дома в эксплуатацию и формирования себестоимости каждого объекта недвижимости) затраты, накопленные на счете 08.03 (Субконто 1 -Затраты застройщика (прочие текущие расходы), субконто 2 – статья затрат) и на счете 08.03 (Субконто 1 -Затраты застройщика (прочие текущие расходы) по наименованию ЖК (без учета КВЛ), субконто 2 – статья затрат) списываются в Д08.03 затраты застройщика (управленческие, связанные со строительством объекта ДДУ, прочие) с дальнейшим распределением по номерам домов. Распределение указанных затрат по номерам домов осуществляется исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ на дату распределения по номерам домов. Первое распределение производится исходя из накопленной стоимости зарегистрированных домов по ДДУ на дату распределения, дальнейшие распределения производятся исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ за период с даты предыдущего распределения до даты текущего распределения.

Ежеквартально (или на дату ввода дома в эксплуатацию и формирования себестоимости каждого объекта недвижимости) затраты, накопленные на счете 08.03 Общие затраты на микрорайон по наименованию ЖК списываются в Д08.3 (КВЛ) - Номер дома. Распределение указанных затрат по номерам домов осуществляется исходя из справки, предоставленной экономической службой.

Распределение счета 19.08 (КВЛ) по номерам домов происходит на конец каждого квартала (или ввод дома в эксплуатацию):

-по КВЛ, относящимся к конкретным домам – счет 19.08 распределяется также по конкретным домам;

-по КВЛ, относящихся в целом к микрорайону – счет 19.08 распределяется по домам аналогично распределению счета 08.3.

Распределение счета 19.08 по номерам домов по управленческим, связанным со строительством дома расходам происходит в учете в дату ввода дома в эксплуатацию. Первоначально остатки счета 19.08 (Контрагент, счет-фактура) переносятся в Д19.08 (управленческие, связанные со строительством дома



прочие). На втором этапе происходит распределение по номерам домов – формируется Д19.08 (номер дома) (управленческие, связанные со строительством дома прочие). Распределение по номерам домов происходит аналогично распределению счета 08.3, описанному в п.3.13.8. (исходя из стоимости зарегистрированных ДДУ на дату распределения по номерам домов).

На дату ввода в эксплуатацию МКД формируется себестоимость данного объекта:

Д43 (Субконто 1 –номер квартиры) К08.3 (по номеру дома) (КВЛ+ управленческие, связанные со строительством дома прочие) +19.08 (по номеру дома) (КВЛ+ управленческие, связанные со строительством дома, прочие). Себестоимость каждой квартиры формируется исходя из ее площади.

#### **Оценочное обязательство на оплату отпусков**

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на конец каждого квартала по подразделениям организации исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднедневного заработка за предшествующие 12 месяцев и среднего числа дней в месяце (29,3) с учетом страховых взносов и взносов на травматизм. Формирование резерва производится на специальном счете в корреспонденции со счетами учета затрат текущего периода. Все затраты по начисленным отпускным, компенсации за неиспользованный отпуск, а также страховым взносам и взносам на травматизм списываются за счет резерва. Если по итогам квартала суммы резерва не хватает для того, чтобы полностью покрыть расходы на выплату отпускных разница относится на затраты в общем порядке.

#### **Оценочное обязательство на выплату годовой премии**

Оценочное обязательство в виде резерва на выплату годовой премии определяется на конец каждого месяца. Размер ежемесячных отчислений в резерв определяется в специальном расчете, исходя из сведений о предполагаемой годовой сумме расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год, включая сумму всех видов страховых взносов.

Сумма отчислений в резерв равна произведению процента отчислений в резерв и суммы фактических расходов на оплату труда за месяц. Процент отчислений в резерв равен отношению предполагаемой годовой суммы расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда. В качестве предполагаемой годовой суммы расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за год берется фактическая сумма расходов на выплату вознаграждений по результатам работы за предшествующий год, в качестве предполагаемого годового размера расходов на оплату труда берется фактическая сумма расходов на оплату труда за предшествующий год.

Формирование резерва производится на специальном счете в корреспонденции со счетами учета затрат текущего периода. Все затраты по начисленной годовой премии, а также страховым взносам и взносам на травматизм списываются за счет резерва. Если по итогам года суммы резерва не хватает для того, чтобы полностью покрыть расходы на выплату годовой премии разница относится на затраты в общем порядке. Если на отчетную дату существует вероятность невыплаты годовой премии, резерв не создается.

#### **Резерв по сомнительным долгам**

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации на конец каждого квартала. В бухгалтерском учете резерв по сомнительным долгам создается исходя из дебиторской



задолженности, которая не погашена или в высокой степени вероятности не будет погашена в сроки установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Сумма резерва определяется на конец каждого квартала отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично

Вся просроченная дебиторская задолженность контрагентов объединяется в две группы на основании периода просрочки платежа:

- 1 группа риска – период просрочки оплаты в соответствии с условиями договора от 1 до 90 дней
- 2 группа риска - период просрочки оплаты в соответствии с условиями договора свыше 90 дней.

По 1 группе риска задолженность не оценивается – резерв не создается.

По 2 группе риска проводится оценка наличия рисков неоплаты долга и определяется коэффициент вероятности оплаты (Коэффициент экспертной оценки). Экспертная группа включает в себя начальника отдела продаж и заместителя генерального директора по правовым вопросам.

Расчет суммы резерва по сомнительным долгам осуществляется по каждому должнику 2 группы риска отдельно путем умножения суммы задолженности на соответствующий коэффициент экспертной оценки (Кэксп). Если существует вероятность погашения просроченной задолженности, по данной задолженности резерв не формируется. В случае если дебиторская задолженность не является просроченной, но имеется высокая вероятность ее непогашения в сроки установленные договором, резерв по сомнительным долгам на данную задолженность может быть создан в полном размере на основании экспертной оценки.

Образование резерва относится на прочие расходы. При списании не востребованных долгов, ранее признанных сомнительными, отражается в учете как использование резерва в корреспонденции с соответствующими счетами учета расчетов с дебиторами.

#### **Оценочное обязательство по судебным разбирательствам**

Оценочное обязательство по судебным разбирательствам создается Обществом на конец каждого квартала в случае, если на отчетную дату существуют незаконченные судебные разбирательства, в результате которых обществу могут быть предъявлены требования в виде штрафов за нарушение условий договоров, процентов за пользование денежными средствами и прочие требования. Расчет суммы обязательства производится на основании профессиональной оценки рисков взыскания предъявленных требований по решению суда. В случае низкой вероятности взыскания оценочное обязательство не создается. В случае высокой вероятности взыскания оценочное обязательство создается в предполагаемой сумме взыскания требований.

Оценочное обязательство по судебным разбирательствам относится на прочие расходы общества.

#### **Резерв под снижение стоимости материальных ценностей**

Общество создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей организации в случае выявления фактов снижения стоимости МПЗ по состоянию на каждую отчетную дату (квартал). Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по отдельным видам, (группам) аналогичных или связанных материально-производственных запасов.

Критерии обесценения МПЗ:

- МПЗ морально устарели или частично потеряли свои первоначальные качества,



- МПЗ, цена на которые в течение отчетного года значительно снизилась (более 30%). При обесценении менее, чем на 30% резерв может быть создан по решению комиссии.

Расчет текущей рыночной стоимости запасов производится организацией на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности.

Текущая (рыночная) цена определяется по МПЗ (группам МПЗ) подпадающим под критерии обесценения.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под обесценение. Сумма резерва признается расходом по обычным видам деятельности или прочим расходом в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

Резерв под обесценение формируется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря, по остальным финансовым вложениям (выданным займам, приобретенным правам требования) ежеквартально по состоянию на последнее число отчетного квартала.

Обесценением финансовых вложений признается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности. В случае если такая проверка подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, резерв под обесценение финансовых вложений создавать в сумме разницы между расчетной стоимостью и учетной.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;

- в течение одного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае выявления признаков обесценения финансовых вложений.

Перечень признаков обесценения финансовых вложений, по которым производится оценка устойчивого снижения стоимости финансовых вложений:

обязательства (погашение основного долга по займу, процентов, задолженности, приобретенной по договору уступки права требования) не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены по условиям договора;

начат процесс ликвидации (выписка из ЕГРЮЛ на официальном сайте ФНС);



появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа (по договору уступки права требования) признаков банкротства либо объявление его банкротом;

совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости.

При выявлении одного или нескольких признаков обесценения финансовых вложений, по данным финансовым вложениям производится расчет текущей стоимости (определяется расчетная стоимость). При отсутствии признаков обесценения дальнейшие расчеты не производятся.

Методика определения расчетной стоимости:

определяем Коэффициент снижения чистых активов:

$$K(СЧА)=\frac{ЧА(\text{отч.дата})}{ЧА(\text{отч.дата до предст.займа})}$$

Величина чистых активов организации-заемщика(векселедателя) на дату проведения проверки на обесценение предоставленных займов сопоставляется с величиной чистых активов на последнюю отчетную дату до предоставления займов.

$$\text{Срасч.} = \text{СУММА фин.вложения} * K(СЧА)$$

Расчетная стоимость определяется путем умножения суммы финансового вложения (основной суммы долга) на Коэффициент снижения чистых активов.

При наличии таких признаков обесценения, как ликвидация и банкротство заемщика (векселедателя), расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной нулю.

Расчетная стоимость финансовых вложений может быть определена на основании реальных предложений о покупке или расчетов о предполагаемой цене продажи финансового вложения.

В случае отсутствия или существенного снижения поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем, также при высокой вероятности невозврата суммы займа, расчетная стоимость данных финансовых вложений признается равной нулю.

Признаки обесценения финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций:

- стоимость акций в уставном капитале ОАО или стоимость доли организации в уставном капитале ООО, рассчитанные исходя из чистых активов ОАО или ООО, имеет отрицательную динамику и ниже учетной стоимости финансовых вложений;

Порядок расчета величины снижения финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы других организаций:

Рассчитывается стоимость чистых активов организаций, в уставные капиталы которых осуществлены вклады, по данным промежуточной отчетности на 30 сентября отчетного года.

Устанавливается доля организации в процентах в уставном капитале другой организации.

Находится величина стоимости доли организации в чистых активах другой организации, в уставный капитал которой осуществлены вклады.

При появлении у ОАО (организации эмитента акций) или ООО, в уставные капиталы которых осуществлены вложения, признаков банкротства либо объявления их банкротом с введением внешнего управления расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной нулю.



Резерв под обесценение вкладов в уставные капиталы других организаций формируется при наличии приведенных ранее признаков обесценения и при существенном превышении учетной стоимости финансовых вложений над их расчетной стоимостью. Расчетная стоимость чистых активов равна доле чистых активов на 30 сентября отчетного года, уровень существенности принимается равным 8%. Резерв под обесценение финансовых вложений не создается при наличии признаков обесценения в случае, если у компании имеется информация об ожидаемой положительной динамике финансово-хозяйственной деятельности организации. Также не создается резерв под обесценение финансовых вложений по организациям, которые были созданы, реорганизованы или приобретены в отчетном году.

Образование резерва отражается в составе прочих расходов общества.

**Оценочное обязательство по дополнительным работам подрядчиков и по прочим расходам после ввода дома в эксплуатацию.**

Оценочное обязательство по дополнительным работам подрядчиков после ввода дома в эксплуатацию создается Обществом в момент передачи дома от подрядчика (после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) в случае, если на эту дату существует высокая вероятность того, что после указанной даты подрядчик (генподрядчик, техзаказчик, контрагент) предъявит обществу дополнительные затраты, предусмотренные договором, но не предъявленные до передачи дома.

Оценочное обязательство создается в величине указанных дополнительных затрат, которые определяются на основании экспертной оценки службы заказчика-застройщика и экономической службой общества.

Оценочные обязательства отражаются в учете в корреспонденции со счетом учета затрат застройщика. Списание стоимости выполненных работ, под которые было сформировано оценочное обязательство, отражается в учете с использованием средств данного резерва и счетов учета кредиторской задолженности в момент принятия выполненных работ и подписания первичных учетных документов.

В случае если фактические затраты, предъявленные подрядчиками после ввода дома в эксплуатацию будут меньше (больше) ранее созданного оценочного обязательства разница подлежит отражению в составе прочих доходов (расходов).

Пересмотр созданных оценочных обязательств производится в момент приемки домов в течение отчетного года и по состоянию на 31 декабря каждого года.

**Учет расчетов по налогу на прибыль.**

Общество применяет определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

## **5. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменением учетной политики**

Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2021 года» Бухгалтерского баланса, а также показатели Отчета о финансовых результатах за 2021 год сформированы с учетом корректировки в связи с обстоятельствами, описанными в п. 3 настоящих Пояснений:



Статьи баланса	Баланс за 2021		Баланс за 2022		Размер корректировки	Пояснения
	Сальдо на 31.12.2021	на	Сальдо на 31.12.2021	на		
Основные средства (стр 1150)	38 062		138 833		100 771	Корректировки в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 в т ч отражение ППА
Доходные вложения в материальные ценности (стр 1160)	69 864		69 746		(118)	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 6/2020
Дебиторская задолженность (стр 1230)	430 786		430 310		(476)	Корректировка в связи с началом применения ФСБУ 25/2018
Отложенные налоговые активы (стр 1180)	128 091		127 963		(128)	Корректировки в связи с началом применения ФСБУ 6/2020
Нераспределенная прибыль (стр.1370)	2 771 548		2 771 549		1	
Отложенные налоговые обязательства (стр 1420)	1 537		1 434		(103)	
Прочие обязательства (стр.1450)	3 251		88 260		85 009	Корректировки в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 - отражение обязательств по аренде
Кредиторская задолженность (стр.1520)	798 547		796 635		(1912)	
Прочие обязательства (стр.1550)	0		17 054		17 054	

Статьи отчета о финансовых результатах	ОФР 2021	ОФР 2022	Размер корректировки	Пояснения
	За 2021 год	За 2021 год		
Себестоимость	(1 220 994)	(1 147 903)	(73 021)	Корректировки в связи с изменением методики отражения управленческих и коммерческих расходов
Коммерческие расходы	0	(45 417)	45 417	
Управленческие расходы	0	(27 604)	27 604	

Корректировки Отчета об изменениях капитала в размере 1 тыс. руб. приведены в разделе 2 Отчета об изменениях капитала.

#### б. Существенные показатели Бухгалтерского баланса.

##### Основные средства, доходные вложения, капитальные вложения

Информация по разделу Основные средства, доходные вложения, капитальные вложения представлена таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.2 «Незаконченные капитальные вложения», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество провело тестирование на обесценение и не установило признаков обесценения (внутренних и внешних) по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Общество провело проверку элементов амортизации (срок полезного использования, ликвидационную стоимость, метод амортизации) по состоянию на 31 декабря 2022 г. По результатам проверки элементов амортизации не выявлено изменений в элементах амортизации.

##### Прочие внеоборотные и оборотные активы

Структура и движение прочих внеоборотных активов представлена в таблице 2.5 «Прочие внеоборотные активы», прочих оборотных активов в таблице «Прочие оборотные активы» Пояснений.





## Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях по их видам и срочности приведена в табличной части пояснений в Таблице 3.1. «Наличие и движение финансовых вложений».

В составе финансовых вложений отражены средства, размещенные на депозитных счетах в банках, их величина на 31.12.2022 составляет 1 510 896 тыс. руб., в том числе в КЕМЕРОВСКОМ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" – 1 240 000 тыс. руб., в Филиале СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"- 200 896 тыс. руб., в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.КЕМЕРОВО – 70 000тыс.руб. Величина финансовых вложений на 31.12.2021г. составляла 1 618 273 тыс. руб.

Организация признает данные депозиты высоколиквидными вложениями. Средний срок размещения-2-3 месяца.

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2021 и 2022 не изменялся. Остаток резерва под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 45 724 тыс. руб.

Контрагент	Остаток резерва на 31.12.2021.	Восстановление резерва в 2022г.	Создание резерва в 2022г.	Остаток резерва на 31.12.2022.
Атлант ООО (договор займа)	10 822,25	0	0	10 822,25
Кемеровский ДСК СК ООО (договор займа и приобретенные права)	34 901,93	0	0	34 901,93
Итого	45 724,18	0	0	45 724,18

## Запасы

Информация о структуре и движении запасов по их видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 4.1. «Наличие и движение запасов».

Организация учитывает часть управленческих расходов в составе себестоимости запасов (объектов недвижимости, находящимся в процессе создания (или созданные) для продажи в ходе обычной деятельности организации) поскольку данные расходы напрямую связаны со строительством данных объектов. Часть коммерческих расходов, признаваемых издержками обращения, застройщик так же учитывает в себестоимости запасов. Расшифровка указанных расходов в составе стр.1210 Баланса представлена в таблице:

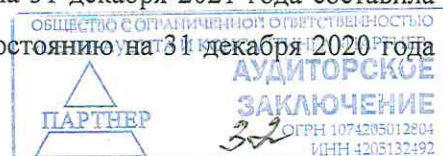
Показатель Бухгалтерского баланса	31.12.2021	31.12.2022
<b>Запасы (стр. 1210)</b>	<b>1 800 890</b>	<b>2 653 959</b>
в том числе:		
управленческие расходы (связанные со строительством объекта ДДУ)	20 335	70 679
издержки обращения (продвижение запасов, реклама)	8 915	28 124
услуги риэлторов	21 796	55 870

Остаток резерва под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2022 года составил 1 611 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021г. -2 803 тыс. руб.

## Дебиторская задолженность

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность».

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 429 450 тыс. руб. (за минусом резерва по сомнительным долгам). По состоянию на 31 декабря 2020 года



аналогичная сумма составляла 430 786 тыс. руб. Начислен резерв по сомнительным долгам в сумме 145 019 тыс. руб. по сомнительной дебиторской задолженности, которая не погашена в сроки установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Восстановлен резерв по сомнительным долгам в сумме 12 765 тыс. руб. Остаток резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 722 713 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам в разрезе контрагентов.

Контрагент	Сальдо на 31.12.2021г.	Восстановление резерва в 2022г.	Создание резерва в 2022г.	Сальдо на 31.12.2022г.
Атлант ООО	2586		860	3 446
Кемеровский ДСК СК ООО	39 636		2 463	42 099
Межтопэнергобанк	28			28
ИП Дорофеева Ю.В.	0	35	35	0
СДС ХК АО	0			0
СДС-Строй ООО	548 209	12 730	141 661	677 140
Итого	590 459	12 765	145 019	722 713

Величина авансов, уплаченных в связи строительством объектов, которые будут реализованы дольщикам по договорам долевого участия на 31.12.2022г составила - 151 784 тыс. руб., на 31.12.2021 г – 79 657тыс.руб.

#### Денежные средства

Денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 565 тыс. руб., в том числе в кассе организации 43 тыс. руб., на расчетных счетах организации 522 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 г. ограничений по расчетным счетам нет. Денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2021 г составляли 191тыс.руб.

Увязка сумм бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств.

Показатель	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.	На 31.12.2020 г.
Остаток денежных средств (Отчет о движении денежных средств)	565	191	5524
Остаток денежных средств (Бухгалтерский баланс)	565	191	5524
в том числе:			
Денежные средства	565	191	5524

Перечисление денежных средств в депозитные вклады и возврат денежных средств из депозитных вкладов с учетом начисленных процентов отражены в Отчете о движении денежных средств по строке 4129 «Прочие поступления от текущих операций» свернуто.

#### Заемные средства

Информация о структуре и движении займов полученных по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице «Наличие и движение займов полученных»

В 2022 году организацией были привлечены 9 займов, два из которых были погашены в течение года. Информация по привлеченным займам, включая сроки погашения займов, а также величину недополученных по условиям договоров суммам, представлена в Приложении 1 к настоящим пояснениям.

В 2021 и 2022 годах отсутствуют случаи неисполнения займодавцем кредитных договоров, в которых ООО СЗ «СДС-Финанс» выступал заемщиком.

#### Кредиторская задолженность



Информация о структуре и движении дебиторской задолженности по видам за отчетный период приведена в табличной части пояснений в Таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.42 «Просроченная кредиторская задолженность».

Сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 594 735 тыс. руб. На 31 декабря 2021 года кредиторская задолженность была 796 635 тыс. руб.

#### Прочие обязательства

Информация о структуре прочих обязательств, отражаемых по строке 1450 и 1550 Бухгалтерского баланса, приведена в табличной части пояснений в Таблице 9 «Прочие обязательства».

#### Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах по их видам приведена в табличной части пояснений в Таблице «7 Оценочные обязательства».

### 7. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия

#### Выручка и себестоимость

Основными видами деятельности организации является:

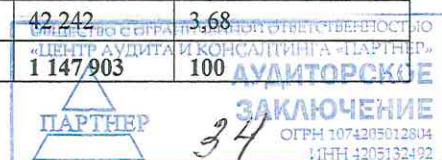
- Деятельность заказчика-застройщика;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества, реализация имущественных прав;
- Осуществление иных видов хозяйственной и коммерческой деятельности, не запрещенных действующим законодательством и не противоречащих основным задачам деятельности общества.

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) за 2022 год составила 1 637 852 тыс. рублей (без учета НДС), в том числе по видам деятельности:

Показатель	Выручка без учета НДС за 2022г., тыс. руб.	Процент от общей выручки	Выручка без учета НДС за 2021г., тыс. руб.	Процент от общей выручки
Выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	1 282 826	78,32	783 088	52
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	17 938	1,10	60 861	4
Выручка от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	315 108	19,24	614 739	41
Выручка от сдачи имущества в аренду	4 576	0,28	4 272	0
Выручка от реализации выполненных работ	7 068	0,43		
Выручка от прочих услуг	10 336	0,63	44 421	3
<b>Итого:</b>	<b>1 637 852</b>	<b>100</b>	<b>1 507 381</b>	<b>100</b>

Себестоимость от реализации товаров (работ, услуг) за 2022 год составила 1 246 817 тыс.руб., в том числе по видам деятельности:

Показатель	За 2022г.	Процент от общего показателя	За 2021г.	Процент от общего показателя
Себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	963 724	77,29	613 418	53,44
Себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	13 766	1,10	39 853	3,47
Себестоимость уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	261 318	20,96	452 390	39,41
Себестоимость работ	8 009	0,64	42 242	3,68
<b>Итого:</b>	<b>1 246 817</b>	<b>100</b>	<b>1 147 903</b>	<b>100</b>



Себестоимость по элементам затрат, представлена в таблице:

Наименование	2022г	2021г
Себестоимость товаров, имущественных прав	1 246 817	1 147 903
Материальные затраты	249	421
Расходы на оплату труда	9 945	19 446
Отчисления от ФЗП	2 307	4 518
Амортизация	3 423	3 764
Прочие услуги	44 695	31 206
Реклама	4 974	13 666
<b>ИТОГО</b>	<b>1 312 410</b>	<b>1 220 924</b>

#### Прочие доходы и расходы

Обществом в 2022 году получен доход в виде процентов от размещения денежных средств и процентов по выданным займам в сумме 218 635 тыс. руб., в 2021 году -114 915тыс.руб.

Расходы общества по начисленным процентам по займам полученным в 2022 году составили 1 200 тыс. руб., в 2021 году – 903тыс.руб. Указанные проценты включены в состав прочих расходов.

Проценты по целевым кредитам банка в 2022 году составили 6 464руб., в 2021 году – 72 495руб. Указанные проценты включены в состав себестоимости строительства объектов о ДДУ.

Проценты по финансовой аренде составили в 2022 году – 8 011 тыс. руб., из которых 6 936 тыс. руб. – включены в состав себестоимости строительства, 1 075 тыс. руб. – в составе прочих расходов отчетного периода.

В составе прочих доходов общества отражено 37 698 тыс. руб. в 2022 году и 43 717 тыс. руб. в 2021году. В состав прочих расходов общества включены расходы в сумме 224 665 тыс. руб. в 2022году и 184 614 тыс. руб. в 2021г. Состав и величина прочих доходов и расходов представлены в табличной части пояснений в Таблице «Прочие доходы» и «Прочие расходы».

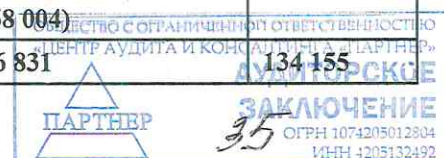
#### Финансовый результат

В результате деятельности получена прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета в размере 355 910 тыс. руб. в 2022 году и 259 572тыс.руб в 2021 году.

Налоговая база для расчета налога на прибыль по итогам 2022 года составила 556 928 тыс. руб., по итогам 2021 года – 424 177 тыс.руб. Начисленный налог на прибыль в 2022г. – 111 386 тыс. руб., в 2021г. - 84 835тыс.руб.

Организация отразила в бухгалтерском учете, а также Отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели. Применяемая ставка налогообложения 20%

Показатель	2022		2021	
	Показатель отчета о финансовых результатах	Временные разницы, тыс. руб.	Показатель отчета о финансовых результатах	Временные разницы, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	355 910		259 572	
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(71 182)		(51 915)	
Постоянный налоговый доход (расход)	(12 509)		(6 090)	
Налог на прибыль	(83 691)		(58 004)	
Отложенный налог на прибыль	27 695	138 475	26 831	134 155



Основные средства	281	1 407	311	1 555
Резервы сомнительных долгов	26 491	132 455	27 892	139 460
Резервы по финансовым вложениям	0			
Иные	923	4 614	-1 372	-6 860
Текущий налог на прибыль	(111 386)		(84 835)	
Прочее				
Чистая прибыль	272 219		201 568	

#### 8. Сведения о собственном капитале общества

Показатель	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Сумма чистых активов, тыс. руб.	3 043 778	2 771 559	2 657 413
Уставный капитал тыс. руб.	10	10	10

В отчетных периодах 2022 года и 2021 года не принималось решений о выплате дивидендов участникам Общества, дивиденды не выплачивались.

#### 9. Сведения о начисленных налогах в бюджеты всех уровней

Суммы начисленных налогов в бюджеты всех уровней составили:

Налог	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Транспортный налог	46	40
Налог на имущество	2 623	1 795
Налог на прибыль	111 385	84 835
Налог на добавленную стоимость	18 384	42 262
Налог на землю	59	936
<b>ИТОГО:</b>	<b>132 522</b>	<b>129 868</b>

#### 10. Сведения о начисленном праве пользования активами (ППА и обязательствами по аренде).

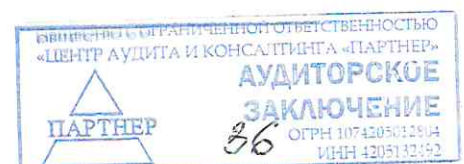
Предприятие арендует 2 нежилых помещения, в которых располагаются офисы в г. Кемерово и в г. Новосибирск, а также автомобиль, приобретенный по договору лизинга.

Перечень договоров аренды, в которых общество выступает арендатором, с оценкой сроков расчета ППА по состоянию на 01.01.2022 год приведены в таблице (Приложение №3).

Структура и движение ППА в разрезе видов объектов аренды представлена в таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура обязательств по аренде с разделением на краткосрочную и долгосрочную части представлена в таблице 9 «Прочие обязательства».

По состоянию на 31.12.2022 г. предприятие сдает в аренду: 11 парковочных мест, 17 квартир и 5 нежилых помещений. Перечень договоров аренды, в которых общество выступает арендодателем, по состоянию на 01.01.2022 год приведены в таблице (Приложение №4). Указанная аренда признается организацией операционной арендой. Общая сумма доходов по операционной аренде представлена в разделе «Выручка и себестоимость».



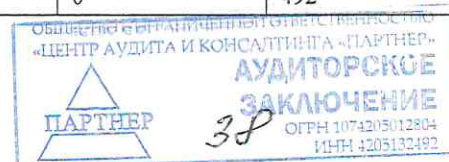
## 11. Раскрытие информации о связанных сторонах

Операции со связанными сторонами приведены в таблицах. Все операции со связанными сторонами имеют денежную форму расчетов. Валюта расчетов – российский рубль.

### Информация по операциям со связанными сторонами за 2022 г.

ООО СЗ "СДС-Финанс"	Основное хозяйственное общество
Рыбальченко С.Ю.	
ООО "Бизнес технологии"	Прочие связанные стороны
АО "СКЭК"	
АО Ресурс	
ООО «Промышленновские коммунальные системы»	
АО «Кемеровская горэлектросеть»	
ООО «Березовские коммунальные системы»	
ООО «Березовский электромеханический завод-1»	
ООО «Березовские электрические сети»	
ООО «Ленинск-Кузнецкая Электросеть»	
ООО «Ленинск-Кузнецкие коммунальные системы»	
ООО «ТВКХ»	
ООО «Верх-Чебулинские коммунальные системы»	
АО «КемВод»	
ООО РСУ СКЭК	
ООО «СК КемДСК»	
ООО «СДС-Строй»	
ООО «Барзасский карьер»	
ООО «Мазуровский кирпичный завод»	
ООО «Кемеровский ДСК»	
ООО СЗ "Юность"	
ООО СЗ "Строй+"	
ООО ПИ "Кузбассгорпроект"	
ООО СЗ "Победа"	
ООО СЗ "Провинция"	
ООО СЗ "Кемерово-сити"	
ООО «Усть-Сергинское»	
ООО «Искитим»	
ООО «Охотхозяйство «Шестаковское»	
ООО «Сибирский Торговый Дом-Ритейл»	
ООО «Семейный комплекс «Кабардинка»	
ООО «Волна»	
ООО «ХК «СДС-Энерго»	
ООО «СОХ «Таежное»	
ООО «СК «Новая земля»	
ООО «Санаторий Подлипки»	
ООО "УН"	
ООО «КМГ»	
ООО "Айден"	
ООО «СДС-Тепло»	
ООО Специализированный Застройщик «Центральный»	
АО «Крапивиноавтодор»	
ООО «Крапивинский карьер»	
ООО Кемеровский индустриальный промышленный парк «Развитие»	
ООО "Бизнес технологии"	
ООО «Сибирская Водочная Компания»	
ООО «Красноярский Водочный Завод»	

№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Объем операций каждого вида за 2022г., тыс. руб.		Задолженность на 31.12.2022 года, тыс. руб	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
<b>Основное хозяйственное общество</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	ООО "Бизнес технологий"					
2	Рыбальченко С.Ю.					
<b>Другие связанные стороны, в том числе:</b>			<b>1 854 629</b>	<b>1 610 612</b>	<b>1 134 518</b>	<b>473 466</b>
3	СДС-Строй ООО	Соглашение о возмещении затрат	1 552	2 102	0	550
		Выполнение функций технического заказчика	1 184 934	1 159 521	105	84 792
		Договоры долевого участия в долевом строительстве	160 968	27 220	413	246 112
		Аренда земельных участков	24 753	31 412	1 435	8 610
		Аренда машино-места	42	42	0	0
		Договоры инвестирования	26 627	33 884	746 872	3 019
		Соглашение о зачете	602	602	0	0
		Купля-продажа недвижимого имущества	73 384	0	73 384	0
		Купля-продажа парковки	4 165	4 165	0	0
		Купля-продажа тех.документации	26 821	24 322	0	515
		Переводы долга	6 233	6 233	41 976	0
		Уступка прав	4 350	4 350	0	0
		Предварительные договоры долевого участия в строительстве	29	0	2 760	0
4	Кемеровский ДСК ООО	Договорна поставку товара	39 191	54 276	0	15 086
		Займы выданные	13 800	0	243 792	0
		Переводы долга	6 355	6 355	0	0
5	Юность СЗ ООО	Договоры перевода долга	9 194	9 194	0	0
		Договоры участия в долевом строительстве	271 631	246 933	23 780	114 783
<b>Прочие связанные стороны, в том числе:</b>			<b>81 955</b>	<b>103 825</b>	<b>107 574</b>	<b>89 850</b>
6		Договор поставки товара, выполнение работ, оказания услуг	11 617	12 738	2 313	2
7		Договоры участия в долевом строительстве	28 027	0	0	11 369
8		Договоры аренды земельных участков	14 358	75 715	14 358	76 568
9		Договоры на разработку проектно-сметной документации	4 905	4 611	0	0
10		Договоры о тех.подключении	13 994	3 676	13 901	1 417
11		Займы выданные	2 463	0	50 726	0
12		Перевод долга	6 518	6 518	26 275	0
13		Сервитут	1	2	0	2
14		Субабонентский договор	73	565	0	492



№ п/п	Наименование предприятия	Виды операций	Объем операций каждого вида за 2021г., тыс.руб.		Задолженность на 31.12.2021 года, тыс руб	
			Дебет	Кредит	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
<b>Основное хозяйственное общество</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	ООО "Бизнес технологий"					
2	Рыбальченко С.Ю.					
<b>Другие связанные стороны, в том числе:</b>			<b>1 982 730</b>	<b>1 601 315</b>	<b>1 056 314</b>	<b>639 282</b>
3	Кемеровский ДСК ООО	Займы выданные	229 992	0	229 992	0
		Переводы долга	13 476	13 476	0	0
4	СДС-Строй ООО	Договоры долевого участия в долевом строительстве	455 707	261 823	0	379 447
		Договоры перевода долга	24 975	24 975	0	0
		Предварительные договоры долевого участия в строительстве	0	0	2 732	0
		Перевод долга, уступка права, зачет	240	240	41 976	0
		Выполнение функций технического заказчика	971 044	1 001 424	1	110 101
		Договоры инвестирования	34 729	6 903	754 880	3 767
5	Юность СЗ ООО	Договоры перевода долга	16 552	16 552	0	0
		Договоры долевого участия в долевом строительстве	222 271	262 974	26 733	142 433
<b>Прочие связанные стороны, в том числе:</b>			<b>185 931</b>	<b>62 138</b>	<b>80 148</b>	<b>39 690</b>
6		Договор на рекламно-информационное обслуживание	16	4	12	0
7		Договоры оказания услуг по поиску покупателя на объект недвижимости	5 967	2 536	3 431	0
8		Договоры долевого участия в долевом строительстве	159 750	42 592	0	39 396
9		Договоры на разработку проектно-сметной документации	3 234	3 527	0	294
10		Договоры о тех.подключении	2 154	1	2 167	0
11		Договоры перевода долга	4 651	4 651	0	0
12		Займы выданные	1 334	0	48 263	0
13		Переводы долга	8 826	8 826	26 275	0

В состав управленческого персонала входят генеральный директор, заместители генерального директора, главный бухгалтер. В отчетном году сумма краткосрочного вознаграждения управленческого персонала составила 34 385 тыс. руб., в том числе налог на доходы физических лиц 4 798 тыс. руб.. Страховые взносы – 6 290 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения трудовыми договорами, Уставом и иными внутренними нормативными актами не предусмотрены. В 2021 году сумма вознаграждения управленческого персонала составляла – 48 181 тыс.руб., в том числе налог на доходы физических лиц 6 921 тыс. руб.. Страховые взносы - 9 019 тыс. руб.

#### **Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей**

По состоянию на 31.12.2022г. на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" отражены следующие виды обязательств:





- полученное в залог имущество (реализованные с залогом жилые и нежилые помещения), в сумме 17 428 тыс. руб.,

-денежные средства, зачисленные на счета ЭСКРОУ от дольщиков в сумме 3 048 936 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2022г. на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные" отражены обязательства перед "Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ" в сумме 645 763 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. на забалансовом счете 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" отражены следующие виды обязательств:

- полученное в залог имущество (реализованные с залогом жилые и нежилые помещения), в сумме 25 176 тыс. руб.,

-денежные средства, зачисленные на счета ЭСКРОУ от дольщиков в сумме 2 304 922тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021г. на забалансовом счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей выданные" отражены обязательства перед "Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ" в сумме 615 504 тыс.руб., а также обязательства перед ООО Оргтехстрой-Новосибирск ИЦ в сумме 5 182 тыс.руб.

Информация по имуществу, переданному в залог, отражена в таблице Приложение 2 к настоящим Пояснениям.

## 12. События после отчетной даты.

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако, по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

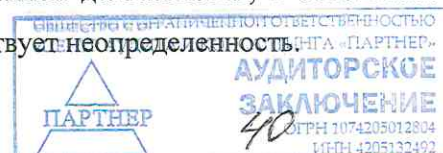
Влияние указанных событий в 2022-2023 годах на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

## 13. Условные факты хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату отсутствуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.



#### 14. Сведения об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с требованиями законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности сообщаем, что в 2022 году Общество не осуществляло деятельность, связанную с:

- выпуском или ввозом на территорию РФ товаров, по которым должна иметься информация о классе их энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к товару, в его маркировку, на его этикетку;
- реализацией товаров без информации о классе их энергетической эффективности, иной обязательной информации об энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к товарам, в их маркировке, на их этикетках;
- проектированием, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом зданий, строений, сооружений и несоблюдением при этом требований энергетической эффективности, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- содержанием многоквартирных домов;
- установкой, заменой, эксплуатацией приборов учета используемых энергетических ресурсов;
- иными видами хозяйственной деятельности, регулируемые требованиями законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

#### 15. Информация об экологической деятельности организации.

В соответствии с требованиями законодательства РФ об экологической деятельности сообщаем, что в 2022 году Общество не осуществляло деятельность, оказывающую отрицательное воздействие на окружающую природную среду:

- не эксплуатировало объекты основных средств оказывающих негативное влияние на окружающую среду (исключение составляет один автомобиль, эксплуатирующийся в организации);
- не эксплуатировало опасные производственные объекты.

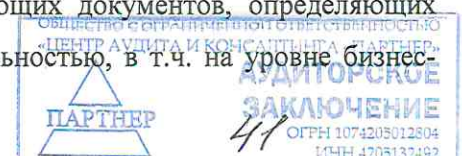
#### 16. Информация о внутреннем контроле.

Деятельность руководства ООО СЗ «СДС-Финанс» направлена, в том числе на обеспечение функционирования адекватной бизнес структуры внутреннего контроля.

Внутренний контроль в организации осуществляется по направлениям непосредственно:

- генеральным директором,
- заместителем генерального директора по экономике и финансам,
- заместителем генерального директора по правовым вопросам,
- заместителем генерального директора по продажам,
- заместителем генерального директора по строительству,
- главным бухгалтером,
- начальником юридического отдела,
- начальником финансово-экономического отдела,
- начальником отдела продаж.

Руководством общества сформирован комплекс регламентирующих документов, определяющих процедуры внутреннего контроля над финансово-хозяйственной деятельностью, в т.ч. на уровне бизнес-



процессов. Также руководством общества регламентированы процедуры внутреннего контроля полноты и достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Обществом соблюдены требования к компетентности персонала, который несет ответственность за отражение в бухгалтерском учете фактов хозяйственной жизни (наличие высшего экономического профессионального образования, опыт работы и т.д.).



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

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

0710005 с. 1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период											
			На начало года		поступило	выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
<b>Нематериальные активы - всего</b>	<b>5100</b>	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2426	( 1687 )	0	( 0 )	0	( 446 )				2426	( 2133 )	
	<b>5110</b>	за 20 21 г. <sup>2</sup>	1533	( 1445 )	893	( 0 )	0	( 242 )				2426	( 1687 )	
<b>в том числе:</b>	<b>5101</b>	за 20 22 г. <sup>1</sup>	197	( 197 )	0	( 0 )	0	( 0 )				197	( 197 )	
объекты интеллектуальной собственности (исключительные права)	<b>5111</b>	за 20 21 г. <sup>2</sup>	197	( 196 )	0	( 0 )	0	( 1 )				197	( 197 )	
	<b>5102</b>	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2229	( 1490 )	0	( 0 )	0	( 446 )				2229	( 1936 )	
<b>прочие</b>	<b>5112</b>	за 20 21 г. <sup>2</sup>	1336	( 1249 )	893	( 0 )	0	( 241 )				2229	( 1490 )	

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>	
		0	0	0	0	0	0
<b>Всего</b>	5120	0	0	0	0	0	0
<b>в том числе:</b>							
(вид нематериальных активов)		0	0	0	0	0	0
(вид нематериальных активов)		0	0	0	0	0	0
и т.д.		0	0	0	0	0	0

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>	
		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
Всего	5130	1533	1533	1533	1183		
в том числе:							
объекты интеллектуальной собственности (исключительные права) (вид нематериальных активов)	5131	197	197	197	197		
прочие (вид нематериальных активов)	5132	1336	1336	1336	986		
И Т.Д.							

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период		На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы на расходы	
										первоначальная стоимость
НИОКР - всего	5140	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )
	5150	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )
в том числе:	5141	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )
(объект, группа объектов)	5151	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )	0	( 0 )



44

0710005 с. 3

**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	спиано затрат как не давших положительного результата	
					принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5170	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
в том числе:	5161	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5171	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
(объект, группа объектов)	5180	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5190	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
всего	5181	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5191	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
разработка веб-сайта	5182	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5192	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
Видеоролик	5183	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5193	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0

0710005 с. 4

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, 3	накопленная амортизация, 4	поступило	выбыло	начислено	корректировка	первоначальная стоимость, 3	накопленная амортизация, 4
					первоначальная стоимость, 3	накопленная амортизация, 4	первоначальная стоимость, 3	накопленная амортизация, 4	первоначальная стоимость, 3	накопленная амортизация, 4
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 20 22 г. <sup>1</sup>	144 566 ( 5 753 )		7 617	1 033	0	0	148 311 ( 26 705 )	
	5210	за 20 21 г. <sup>2</sup>	31 440 ( 5 939 )		19 417	557	99 045	1 726	144 566 ( 5 753 )	
в том числе: Здания	5201	за 20 22 г. <sup>1</sup>	37 275 ( 3 708 )		4 856	455	0	0	38 818 ( 4 392 )	
	5211	за 20 21 г. <sup>2</sup>	27 496 ( 2 962 )		14 948	529	0	0	37 275 ( 3 708 )	
Машины и оборудование	5202	за 20 22 г. <sup>1</sup>	382 ( 246 )		0	0	0	0	382 ( 246 )	
	5212	за 20 21 г. <sup>2</sup>	663 ( 616 )		0	0	281	403	382 ( 246 )	
Земельные участки	5203	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
	5213	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
Хозяйственный инвентарь, транспортные средства, прочее	5204	за 20 22 г. <sup>1</sup>	3 774 ( 1 799 )		0	576	0	0	3 195 ( 2 067 )	
	5214	за 20 21 г. <sup>2</sup>	3 281 ( 2 361 )		1 612	28	972	1 091	3 774 ( 1 799 )	
Сооружения	5205	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
	5215	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
Земля (ЛПЗ)	5206	за 20 22 г. <sup>1</sup>	15 547 ( 0 )		2 761	0	0	0	18 308 ( 3 545 )	
	5216	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0 ( 0 )		0	0	15 547	0	15 547 ( 0 )	
Земельные участки (ЛПЗ)	5207	за 20 22 г. <sup>1</sup>	85 227 ( 0 )		0	0	0	0	85 227 ( 15 541 )	
	5217	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0 ( 0 )		0	0	85 227	0	85 227 ( 0 )	
Транспортные средства (ЛПЗ)	5208	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2 381 ( 0 )		0	0	0	0	2 381 ( 840 )	
	5218	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0 ( 0 )		2 857	0	476	232	2 381 ( 0 )	
Углубов сортировочных аппаратов в доковом и материальные ценности - всего	5220	за 20 22 г. <sup>2</sup>	93 873 ( 24 127 )		2 681	4 388	0	0	80 050 ( 22 874 )	
	5230	за 20 21 г. <sup>2</sup>	107 326 ( 22 787 )		0	2 123	240	0	93 873 ( 24 127 )	
в том числе: Здания	5221	за 20 22 г. <sup>1</sup>	83 719 ( 24 035 )		2 681	4 246	0	0	80 050 ( 22 874 )	
	5231	за 20 21 г. <sup>1</sup>	105 932 ( 22 701 )		0	2 123	0	0	93 719 ( 24 035 )	
Земельные участки	5222	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
	5232	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0 ( 0 )		0	0	0	0	0 ( 0 )	
Хозяйственный инвентарь, прочее	5223	за 20 22 г. <sup>1</sup>	154 ( 92 )		0	142	0	0	0 ( 0 )	
	5233	за 20 21 г. <sup>1</sup>	394 ( 86 )		0	0	240	122	154 ( 92 )	

46  
 ЗАКОНЧИТЕ  
 ЗАКАЗЧИК  
 КОМПЕТЕНТНО  
 АУДИТОРСКОЕ  
 ОТВЕТСТВЕННО  
 ЗА КАЧЕСТВО  
 АУДИТОРСКИХ  
 УСЛУГ  
 ПОСРЕДСТВОМ  
 ПОДПИСИ И ПЕЧАТ  
 ТА

01/10/2022 09:59

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				заплатили за период	основных средств, доходящих до завершения капитальных вложений	
		за 20 22 г. <sup>1</sup>	133	( 0 )	( 7537 )	138
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 20 21 г. <sup>1</sup>	46	( 0 )	( 19416 )	133
в том числе:		за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 7537 )	0
Объекты жилых и нежилых помещений	5251	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 14948 )	0
	5242	за 20 22 г. <sup>1</sup>	133	( 0 )	( 0 )	138
прочие	5252	за 20 21 г. <sup>1</sup>	46	( 0 )	( 4468 )	133
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. доходных вложений во внеоборотные активы - всего	5260	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
в том числе:	5270	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5261	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
Земельные участки	5271	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5262	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
Объекты жилых и нежилых помещений	5272	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
	5263	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0
прочие	5273	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	( 0 )	0

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

Наименование показателя	Код	за 20 22 г. <sup>1</sup>	за 20 21 г. <sup>2</sup>
основных средств в результате	5260	0	0
в том числе:			
(объект основной средства)		0	0
(объект основной средства)		0	0
Уменьшение стоимости объектов	5270	0	0
в том числе:			
(объект основной средства)		0	0
(объект основной средства)		0	0
И т.д.		0	0

Исполненной ответственностью  
 АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
 ОГРН 1074205012804  
 ИНН 4205132492



0710005 с. 6

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>1</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>3</sup>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	57176	69746	0
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	0	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	85990	0	0
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	220299	220299	25171
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	0	0	0
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	0	0	0
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	0	0	0

## 2.5. Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве товаров, доходных вложений во внеоборотные активы	
Прочие внеоборотные активы	5240	за 20 22 г. <sup>1</sup>	253 986	27 817	( 153 )	( 0 )	281 650
	5250	за 20 21 г. <sup>1</sup>	562 330	252 831	( 561 175 )	( 0 )	253 986
В ТОМ ЧИСЛЕ: Затраты по техническому надзору над строительством	5246	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 164	0	( 0 )	( 0 )	1 164
	5256	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1 164	0	( 0 )	( 0 )	1 164
Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	5247	за 20 22 г. <sup>1</sup>	252 765	27 577	( 0 )	( 0 )	280 342
	5257	за 20 21 г. <sup>1</sup>	560 906	252 765	( 560 906 )	( 0 )	252 765
расходы будущих периодов	5248	за 20 22 г. <sup>1</sup>	57	240	( 153 )	( 0 )	144
	5258	за 20 21 г. <sup>1</sup>	260	66	( 269 )	( 0 )	57

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец периода		
			перво-начальная стоимость	накопленная корректировка 7		выбыло (погашено)	накопленная корректировка 7	начисление процентов (включая погашение первоначальной стоимости до номинальной), справочно	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво-начальная стоимость	накопленная корректировка 7
Долгосрочные - всего	5301	за 20 22 г. <sup>1</sup>	229 992	( 0 )	0	( 0 )	0	201 215	( 0 )	229 992	( 0 )
	5311	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	229 992	( 0 )	0	1 037	( 0 )	229 992	( 0 )
в том числе: предоставленные займы	5302	за 20 22 г. <sup>1</sup>	229 992	( 0 )	0	( 0 )	0	201 215	( 0 )	229 992	( 0 )
	5312	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	229 992	( 0 )	0	1 037	( 0 )	229 992	( 0 )
Краткосрочные - всего	5305	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 668 998	( 45 725 )	22 964 516	( 23 076 893 )	0	204 716	( 0 )	1 556 621	( 45 725 )
	5315	за 20 21 г. <sup>2</sup>	2 247 566	( 45 725 )	19 725 976	( 20 304 544 )	0	113 405	( 0 )	1 668 998	( 45 725 )
в том числе: предоставленные займы	5306	за 20 22 г. <sup>1</sup>	19 172	( 14 172 )	0	( 5 000 )	0	1 304	( 0 )	14 172	( 14 172 )
	5316	за 20 21 г. <sup>2</sup>	14 172	( 14 172 )	112 353	( 107 353 )	0	1 466	( 0 )	19 172	( 14 172 )
приобретенные права	5307	за 20 22 г. <sup>1</sup>	31 553	( 31 553 )	0	( 0 )	0	2 197	( 0 )	31 553	( 31 553 )
	5317	за 20 21 г. <sup>2</sup>	31 553	( 31 553 )	0	( 0 )	0	1 190	( 0 )	31 553	( 31 553 )
Депозитные вклады	5308	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 618 273	( 0 )	22 964 516	( 23 071 893 )	0	201 215	( 0 )	1 510 896	( 0 )
	5318	за 20 21 г. <sup>2</sup>	2 201 841	( 0 )	19 613 623	( 20 197 191 )	0	110 749	( 0 )	1 618 273	( 0 )
Аккредитивы	5309	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	( 0 )
	5319	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	( 0 )
приобретенные доли в уставном капитале других организаций	5310	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	( 0 )
	5320	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	( 0 )
Финансовых вложений - итого	5300	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 898 990	( 45 725 )	22 964 516	( 23 076 893 )	0	405 931	( 0 )	1 786 613	( 45 725 )
	5310	за 20 21 г. <sup>2</sup>	2 247 566	( 45 725 )	19 955 968	( 20 304 544 )	0	114 442	( 0 )	1 898 990	( 45 725 )

ПАРТНЕР  
АУДИТ  
Финансовый партнер  
АУДИТ  
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

0710005 с. 9

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	0	0	0
в том числе: (группы, виды) и т.д.				
Финансовые вложения, переданные третьим в том числе: (группы, виды) и т.д.	5325	0	0	0
Иное использование финансовых вложений	5329	0	0	0

### 4. Запасы

#### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себестоимость	резерв под снижение стоимости					
<b>Запасы - всего</b>	<b>5400</b>	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 803 693	( 2 803 )	2 936 065	( 2 084 188 )	0	( 1 192 )	0	2 655 570	( 1 611 )	
	5420	за 20 21 г. <sup>2</sup>	121 639	( 9 585 )	3 079 771	( 1 397 717 )	8 393	( 1 611 )	15 770	1 803 693	( 2 803 )	
В том числе:	5401	за 20 22 г. <sup>1</sup>	62	( 0 )	57 436	( 56 949 )	0	0	0	549	( 0 )	
сырье, материалы	5421	за 20 21 г. <sup>2</sup>	620	( 0 )	3 742	( 4 300 )	0	0	0	62	( 0 )	
товары для продажи	5402	за 20 22 г. <sup>1</sup>	50 574	( 2 803 )	323	( 1 333 )	0	( 1 192 )	( 13 766 )	35 798	( 1 611 )	
	5422	за 20 21 г. <sup>2</sup>	53 420	( 9 585 )	19 468	( -1 589 )	8 393	( 1 611 )	( 23 903 )	50 574	( 2 803 )	
товары, по которым не зарегистрировано право собственности	5403	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )	0	( 0 )	
	5423	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	9 654	( 0 )	0	0	( 9 654 )	0	( 0 )	
товары отгруженные	5404	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	14 962	( 28 728 )	0	0	13 766	0	( 0 )	
	5424	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	15 730	( 57 172 )	0	0	41 442	0	( 0 )	
расходы будущих периодов	5405	за 20 22 г. <sup>1</sup>	260	( 0 )	281	( 388 )	0	0	0	0	( 0 )	
	5425	за 20 21 г. <sup>2</sup>	101	( 0 )	573	( 414 )	0	0	0	153	( 0 )	
готовая продукция	5406	за 20 22 г. <sup>1</sup>	60 991	( 0 )	972 045	( 998 902 )	0	0	( 0 )	260	( 0 )	
	5426	за 20 21 г. <sup>2</sup>	67 498	( 0 )	638 420	( 637 042 )	0	0	( 7 885 )	34 134	( 0 )	
Затраты на строительство объектов жилых и нежилых помещений	5407	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 691 806	( 0 )	1 891 018	( 997 888 )	0	0	( 0 )	60 991	( 0 )	
	5427	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	2 392 184	( 700 378 )	0	0	0	2 584 936	( 0 )	
										1 691 806	( 0 )	

Наименование показателя

	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>5</sup>
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	0	0	0
в том числе:				
(группа, вид)				
И т.д.				
Запасы, находящиеся в залоге по	5445	0	0	0
в том числе:				
(группа, вид)				
И т.д.				

## Прочие оборотные активы

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Увеличение	Уменьшение	Остаток на конец периода
Прочие оборотные активы		2 022	0	0	0	0
всего, в том числе		2 021	521 250	3 742	524 992	0
		2 022	0	0	0	0
НДС по авансам полученным		2 021	0	0	0	0
		2 022	0	0	0	0
НДС, начисленный по отгрузке		2 021	0	3 742	3 742	0
Затраты на строительство		2 022	0	0	0	0
объектов жилых и нежилых помещений		2 021	521 250	0	521 250	0

## 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

## 5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в кратко- срочную задолженность	Корректировка	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления <sup>8</sup>	погашение	списание на финансовый результат	Начисление / восста- новление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 20 22 г. <sup>1</sup>	15 205	( 0 )	14 969	0	( 4 019 )	( 0 )	0	( 7 355 )	0	18 800	( 0 )
	5521	за 20 21 г. <sup>2</sup>	20 460	( 0 )	8 643	0	( 10 124 )	( 0 )	0	( 3 602 )	( 172 )	15 205	( 0 )
	5502	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	0	( 0 )	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )
	5522	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	0	( 0 )	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )
покупатели и заказчики	5503	за 20 22 г. <sup>1</sup>	11 244	( 0 )	1 018	0	( 2 875 )	( 0 )	0	( 7 208 )	0	2 179	( 0 )
	5523	за 20 21 г. <sup>2</sup>	16 696	( 0 )	7 120	0	( 8 989 )	( 0 )	0	( 3 583 )	0	11 244	( 0 )
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5504	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2 657	( 0 )	0	0	( 953 )	( 0 )	0	( 0 )	0	1 704	( 0 )
	5524	за 20 21 г. <sup>2</sup>	3 624	( 0 )	0	0	( 963 )	( 0 )	0	( 4 )	0	2 657	( 0 )
задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварит. договорам долевого участия	5505	за 20 22 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	0	0	( 0 )	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )
	5525	за 20 21 г. <sup>2</sup>	0	( 0 )	0	0	( 0 )	( 0 )	0	( 0 )	0	0	( 0 )
прочие дебиторы	5506	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 304	( 0 )	13 951	0	( 191 )	( 0 )	0	( 147 )	0	14 917	( 0 )
	5526	за 20 21 г. <sup>2</sup>	140	( 0 )	1 523	0	( 172 )	( 0 )	0	( 15 )	( 172 )	1 304	( 0 )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 005 564	( 590 459 )	2 526 160	0	( 2 405 716 )	( 0 )	132 254	7 355	0	1 133 363	( 722 713 )
	5530	за 20 21 г. <sup>2</sup>	1 106 825	( 450 805 )	2 065 779	0	( 2 170 338 )	( 0 )	0	3 602	( 304 )	1 005 564	( 590 459 )
в том числе: покупатели и заказчики	5511	за 20 22 г. <sup>1</sup>	13 927	( 0 )	1 355 113	0	( 1 353 496 )	( 0 )	0	7 208	0	22 752	( 0 )
	5531	за 20 21 г. <sup>2</sup>	20 008	( 19 )	924 340	0	( 934 004 )	( 0 )	0	3 583	0	13 927	( 0 )
авансы выданные	5512	за 20 22 г. <sup>1</sup>	80 662	( 0 )	545 231	0	( 400 389 )	( 0 )	0	0	0	225 504	( 0 )
	5532	за 20 21 г. <sup>2</sup>	140 075	( 0 )	233 770	0	( 293 183 )	( 0 )	0	0	0	80 662	( 0 )
налоги, сборы, страховые взносы (переплата)	5513	за 20 22 г. <sup>1</sup>	696	( 0 )	1 590	0	( 696 )	( 0 )	0	0	0	1 590	( 0 )
	5533	за 20 21 г. <sup>2</sup>	356	( 0 )	696	0	( 356 )	( 0 )	0	0	0	696	( 0 )
задолженность заказчика по инвестиционным договорам, договорам участия в долевом строительстве	5514	за 20 22 г. <sup>1</sup>	781 613	( 506 233 )	29 332	0	( 39 880 )	( 0 )	128 931	0	0	771 065	( 635 164 )
	5534	за 20 21 г. <sup>2</sup>	791 892	( 368 360 )	43 463	0	( 53 742 )	( 0 )	0	0	0	781 613	( 506 233 )
прочие дебиторы	5515	за 20 22 г. <sup>1</sup>	35 466	( 15 975 )	212 378	0	( 207 496 )	( 0 )	3 323	147	0	40 495	( 19 298 )
	5535	за 20 21 г. <sup>2</sup>	32 313	( 14 175 )	120 382	0	( 116 988 )	( 0 )	0	15	( 256 )	35 466	( 15 975 )
Задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	5516	за 20 22 г. <sup>1</sup>	68 251	( 68 251 )	28 300	0	( 28 300 )	( 0 )	0	0	0	68 251	( 68 251 )
	5536	за 20 21 г. <sup>2</sup>	68 251	( 68 251 )	68 885	0	( 68 885 )	( 0 )	0	0	0	68 251	( 68 251 )
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5517	за 20 22 г. <sup>1</sup>	22 217	( 0 )	354 188	0	( 375 459 )	( 0 )	0	0	0	946	( 0 )
	5537	за 20 21 г. <sup>2</sup>	51 198	( 0 )	674 243	0	( 703 180 )	( 0 )	0	4	( 48 )	22 217	( 0 )
задолженность застройщика по задаткам, полученным по предварит. договорам долевого участия	5518	за 20 22 г. <sup>1</sup>	2 732	( 0 )	28	0	( 0 )	( 0 )	0	0	0	2 760	( 0 )
	5538	за 20 21 г. <sup>2</sup>	2 732	( 0 )	0	0	( 0 )	( 0 )	0	0	0	2 732	( 0 )
Итого	5500	за 20 22 г. <sup>1</sup>	1 020 769	( 590 459 )	2 541 129	0	( 2 409 735 )	( 0 )	132 254	( 0 )	0	1 152 163	( 722 713 )
	5520	за 20 21 г. <sup>2</sup>	1 127 285	( 450 805 )	2 074 422	0	( 2 180 462 )	( 0 )	0	0	( 172 )	1 020 769	( 590 459 )



### 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 21 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 20 20 г. <sup>2</sup>	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		726 733	4 019	740 047	149 588	462 616	11 811
в том числе:							
покупатели и заказчики	5541	4 007	4 007	3 991	3 991	1 019	1 000
задолженность заказчика по инвестиционным договорам	5542	635 165	0	647 871	141 638	368 360	0
прочие дебиторы	5543	19 310	12	15 978	3	14 175	0
Задолженность по договорам перевода долга, уступки права требования	5544	68 251	0	68 251	0	68 251	0
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5545	0	0	3 876	3 876	10 759	10 759
поставщики и подрядчики	5546	0	0	80	80	52	52
и т.д.							

### 5.3. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 21 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 20 г. <sup>2</sup>
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов		35	0	3304



**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря	
		20 22 г. <sup>4</sup>	20 21 г. <sup>4</sup>
Всего	5590	1803	5510
в том числе:			
поставщики и подрядчики	5591	1177	5289
авансы полученные	5592	10	4
задолженность перед персоналом	5593	0	0
задолженность по налогам, сборам и страховым взносам	5594	0	0
задолженность по договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, гарантийные платежи по предварительным договорам	5595	1	1
расчеты с учредителями по выплате доходов	5596	0	0
прочие кредиторы	5597	615	216
			2189
			2180
			7
			0
			0
			1
			0
			1

## 6. Затраты

Наименование показателя	Код	За 20 22 г. <sup>1</sup>	За 20 21 г. <sup>2</sup>
Себестоимость реализации жилых и нежилых помещений	5610	13 766	39 853
Расходы от уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве	5620	261 318	452 390
Себестоимость реализации жилых помещений по ДДУ	5630	963 724	613 418
Себестоимость реализации выполненных работ	5640	8 009	42 242
Материальные затраты	5600	249	421
Расходы на оплату труда	5600	9 945	19 446
Страховые взносы	5600	2 307	4 518
Амортизация	5600	3 423	3 764
Прочие затраты	5600	44 695	31 206
Расходы на рекламу	5600	4 974	13 666
Итого по элементам		1 312 410	1 220 924
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):			
Итого расходы по обычным видам деятельности		1 312 410	1 220 924

### 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
<b>Оценочные обязательства - всего</b>	<b>5700</b>	18812	69581	( 67521 )	( 0 )	26550
В том числе:						
оценочное обязательство на оплату отпусков	5701	14058	2839	( 6621 )	( 0 )	10276
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	5702	518	5643	( 873 )	( 0 )	5288
оценочное обязательство на выплату годовой премии	5703	0	5285	( 5285 )	( 0 )	0
оценочное обязательство по доп. работам подрядчиков	5704	3852	60691	( 54738 )	( 0 )	9805
оценочное обязательство по прочим расходам	5705	384	801	( 4 )	( 0 )	1181

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
<b>Полученные - всего</b>	5800	3 066 364	2 330 098	1 095 775
В том числе:				
залога	5801	17 428	25 176	35 374
поручительства	5802	0	0	0
счета ЭСКРОУ	5803	3 048 936	2 304 922	1 060 401
<b>Выданные - всего</b>	5810	645 763	620 687	125 860
В том числе:				
залога	5811	645 763	620 687	125 860
поручительства	5812	0	0	0

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 ПАРТНЕР  
 ОГРН 5047003884  
 ИНН 5047003884

9. Прочие обязательства

0710005 с. 19

Наименование показателя	Код	На 31 декабря		На 31 декабря	
		20 22 г.	20 21 г.	20 20 г.	20 21 г.
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>5551</b>	<b>78 468</b>	<b>88 260</b>		
В том числе:					
поставщики и подрядчики	5552	7 211	2 108		0
обязательства по аренде	5553	71 257	86 152		0
прочие кредиторы	5554	0	0		0
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>5555</b>	<b>17 258</b>	<b>17 054</b>		<b>0</b>
В том числе:					
обязательства по аренде	5556	17 254	16 856		0
прочие кредиторы	5557	4	198		0
<b>ИТОГО</b>		<b>95 726</b>	<b>105 314</b>		<b>0</b>

## Выручка

Наименование показателя	Код	2022	2021
выручка от реализации жилых и нежилых помещений	6000	17 938	60 861
выручка от реализации жилых помещений по ДДУ	6000	1 282 826	783 088
Выручка от реализации выполненных работ	6000	7 068	38 586
выручка от уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве	6000	315 108	614 739
выручка от сдачи имущества в аренду	6000	4 576	4 272
выручка от прочих услуг	6000	10 336	5 835
<b>Итого</b>	<b>6000</b>	<b>1 637 852</b>	<b>1 507 381</b>

## Прочие доходы

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.
восстановление резерва под снижение стоимости ТМЦ	6100	0	8 393
доходы от реализации ОС	6100	24 022	22 214
доходы в виде возмещения причиненных убытков, доходы по претензиям	6100	602	343
доходы от списания кредиторской задолженности	6100	1	2
доходы от реализации ТМЦ	6100	165	22
восстановление резерва по сомнительным долгам	6100	12 730	0
восстановление резерва под обесценение финансовых вложений	6100	0	0
восстановление оценочного обязательства по судебным разбирательствам	6100	177	8 850
процентный доход по долгосрочным договорам	6100	0	0
восстановление прочего оценочного резерва	6100	0	3 358
уступка права требования	6100	0	404
прочие доходы	6100	1	131
<b>ИТОГО</b>	<b>6100</b>	<b>37 698</b>	<b>43 717</b>

## Прочие расходы

Наименование показателя	Код	2022 г.	2021 г.
расходы от реализации ОС	6200	14 962	15 849
налог на имущество	6200	2 436	1 759
налог на землю	6200	75	95
госпошлина	6200	3	60
расходы на услуги банка	6200	294	282
пожертвования на благотворительные цели	6200	2 065	14 282
расходы связанные с выбытием (списанием) иных активов	6200	1	0
судебные расходы, услуги нотариуса	6200	0	0
убытки прошлых лет	6200	0	0
штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	6200	8	16
оценочное обязательство по судебным разбирательствам	6200	5 643	9 547
резерв под снижение стоимости ТМЦ	6200	-1 192	1 611
резерв по сомнительным долгам	6200	145 019	139 673
прочие оценочные резервы	6200	900	0
расходы от списания дебиторской задолженности	6200	0	0
возмещение причиненных убытков	6200	0	130
прочие расходы	6200	73	0
прочие расходы(не учитываемые в НУ)	6200	53 290	907
процентный доход	6200	50 000	0
материальная помощь	6200	1 075	0
уступка права требования	6200	0	0
расходы, связанные с выбытием ОС	6200	0	403
<b>ИТОГО</b>	<b>6200</b>	<b>224 665</b>	<b>184 614</b>



## Наличие и движение займов полученных

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		погашение	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притчающиеся проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные заемные средства - всего	5800	за 20 22 г. <sup>1</sup>	490014	821384	0	( 6424 )	( 0 )	( 425013 )	879961
	5810	за 20 21 г. <sup>2</sup>	108002	469015	0	( 1 )	( 0 )	( 87002 )	490014
в том числе:	5801	за 20 22 г. <sup>1</sup>	490000	814949	0	( 0 )	( 0 )	( 425000 )	879949
задолженность по основному долгу	5811	за 20 21 г. <sup>2</sup>	108000	469000	0	( 0 )	( 0 )	( 87000 )	490000
задолженность по процентам	5802	за 20 22 г. <sup>1</sup>	14	6435	0	( 6424 )	( 0 )	( 13 )	12
	5812	за 20 21 г. <sup>2</sup>	2	15	0	( 1 )	( 0 )	( 2 )	14
Краткосрочные заемные средства - всего	5820	за 20 22 г. <sup>1</sup>	492496	538218	0	( 656318 )	( 0 )	425013	799409
	5830	за 20 21 г. <sup>2</sup>	379810	484794	0	( 459108 )	( 0 )	87002	492498
в том числе:	5821	за 20 22 г. <sup>1</sup>	491962	536897	0	( 655000 )	( )	425000	798859
задолженность по основному долгу	5831	за 20 21 г. <sup>2</sup>	360305	483833	0	( 439176 )	( 0 )	87000	491962
задолженность по процентам	5822	за 20 22 г. <sup>1</sup>	534	1321	0	( 1318 )	( 0 )	13	550
	5832	за 20 21 г. <sup>2</sup>	19505	961	0	( 19932 )	( 0 )	2	534

### 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	За 20 22 г. <sup>1</sup>		За 20 21 г. <sup>2</sup>	
		Получено за год	На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	0		0	
в том числе:					
на текущие расходы	5901				
на вложения во внеоборотные активы	5905				
Бюджетные кредиты - всего		20 22 г. <sup>1</sup>		20 21 г. <sup>2</sup>	
	5910	0		0	0
	5920	0		0	0
в том числе:					
(наименование цели)		20 22 г. <sup>1</sup>		20 21 г. <sup>2</sup>	
и т.д.					

**Примечания**

1. Указывается отчетный год.
2. Указывается предыдущий год.
3. В случае переоценки в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.
4. Указывается отчетная дата отчетного периода.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация графы "Накопленная амортизация" и "Начисленная амортизация" именуется соответственно "Накопленный износ" и "Начисленный износ".
7. Накопленная корректировка определяется как:  
разница между первоначальной и текущей рыночной стоимостью - по финансовым вложениям, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;  
начисленная в течение срока обращения разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью - по долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость;
8. Величина резерва под обесценение финансовых вложений, созданного на предыдущую отчетную дату, - по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.
9. Данные раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.
10. Данные раскрываются за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.



Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Заемщик, реквизиты договора	Задолженность по договорам займа на 01.01.2022, тыс.руб		Рост задолженности в 2022г.		Гашение задолженности в 2022г.		Задолженность по договорам займа на 31.12.2022, тыс.руб		Срок возврата по договору	Сумма договора	Неиспользованная кредитная линия
	Основной Долг	проценты	Основной Долг	проценты	Основной Долг	проценты	Основной Долг	проценты			
Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ											
Договор №266-22/НКП-1Ф от 07.12.2022г.	0	0	4 949	0		0	4 949	0			
Договор №37-22/НКП-1Ф от 24.06.2022г.	0	0	95 000	2		1	95 000	1	28.05.2026	276 000	271 051
Договор №5-21/НКП-1Ф от 20.07.2021г.	25 000	0	230 000	9			255 000	9	27.06.2025	280 000	185 000
Договор №4-20/НКП-1Ф от 09.04.2020г.	491 962	32	28 038	7	520 000	39	0	0	28.06.2024	801 832	546 832
Договор №1-21/НКП-1Ф от 19.02.2021г.	75 000	2	63 917	33		28	138 917	7	30.06.2022	559 000	0
Договор №68-20/НКП-1Ф от 22.01.2021г.	95 000	5	40 000	36	135 000	41	0	0	29.09.2023	147 500	8 583
Договор №51-20/НКП-1Ф от 11.12.2020г.	225 000	6	404 942	42		9	629 942	39	29.09.2023	147 280	0
Договор №8-21/НКП-1Ф.73 от 27.08.2021г.	40 000	1	140 000	6 395		6 396	180 000	0	11.03.2023	746 912	116 970
Договор №9-21/НКП-1Ф.73 от 09.12.2021г.	0	0	345 000	29		27	345 000	2	30.09.2024	568 020	388 020
Коржов В.М. договор займа 16.08.2016г.	21 000	0							27.12.2024	672 500	327 500
Коржов В.М. ИП Договор займа от 25.10.2021г.	9 000			840		840	21 000	0	31.10.2023	21 000	
Федяев М.Ю. Договор займа №23/01/2019-Фин от 23.01.2019г.		504		360		360	9 000	0	25.10.2023	9 000	
<b>ИТОГО</b>	<b>981 962</b>	<b>550</b>	<b>1 351 846</b>	<b>7 753</b>	<b>655 000</b>	<b>7 741</b>	<b>1 678 808</b>	<b>562</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>200 000</b>	

66

Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

Наименование договора	Вид передаваемого имущества	Залоговая стоимость, тыс.руб.	Балансовая стоимость земельных участков, тыс.руб.	Факт передачи имущества	Установленные ограничения использования переданного имущества	Возможность использования имущества для ведения обычной деятельности	Характер обязательств, которые обеспечиваются залогом
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) № 51-20/И1-1Ф от 11.12.2020г. (Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ)	земельный участок кадастровый номер 54:35:061555:2955	125 859	250 209	подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать. Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	Возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора невозобновляемой кредитной линии № 51-20/И1-1Ф от 11.12.2020 года на сумму 746 912 тыс.руб.
	земельный участок кадастровый номер 54:35:061555:2953						
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) № 5-21/Н1-1Ф от 20.07.2021г. (Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ)	земельный участок кадастровый номер 42:24:0501009:7225	21 450		подтвержден договором подписанным сторонами	Без предварительного письменного согласия банка: прекратить свои обязательства перед банком зачетом своих требований к банку по любым иным договорам, передавать предмет залога в последующий залог третьему лицу, требовать и (или) принимать о арендаторов досрочное исполнение обязательств по плате платы за пользование предметом залога	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора невозобновляемой кредитной линии №1-21/И1-1Ф от 19.02.2021г. На сумму 147 500 тыс.руб.
	земельный участок кадастровый номер 54:35:033735:197	408 655	2 120				
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) № 9-21/Н1-1Ф от 09.12.2021г. (Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК ФК ОТКРЫТИЕ)	земельный участок кадастровый номер 42:24:0501009:7535	34 190		подтвержден договором подписанным сторонами	Не отчуждать, не передавать. Предмет залога в доверительное управление третьим лицам, не совершать уступки предмета залога без предварительного письменного согласия Банка	возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора невозобновляемой кредитной линии №9-21/И1-1Ф от 09.12.2021г. На сумму 672 500 тыс.руб.
	земельный участок кадастровый номер 54:19:180601:525						
Договор об ипотеке (залоге земельного участка) №37-22/И1-1Ф от 07.12.2022г.	земельный участок кадастровый номер 54:19:180601:526	55 609		подтвержден договором подписанным сторонами		возможно владение и пользование предметом залога в соответствии с его назначением	Обязательства, возникшие из Договора невозобновляемой кредитной линии №37-22/И1-1Ф от 24.06.2022г. На сумму 280 000 тыс.руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И КОМПЬЮТЕРНЫЙ ПАРТНЕР»  
**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
 ОТ 1074205012804

Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
Перечень договоров аренды, по которым ООО СЗ "СДС-Финанс" выступает арендатором по состоянию на 01.01.2022г. (по которым отражается ППА)

Арендодатель	Реквизиты договора аренды	Предмет договора аренды	Срок окончания договора аренды	Срок расчета ППА (мес)	Основание для расчета срока
1 ООО "СибирьНедраТранс"	Договор аренды нежилых помещений №3/21А от 01.01.2021г.	Нежилые пом. по ул.Весенняя 5, общ.пл. 295,25кв.м.	по 30.11.21 с пролонгацией на каждые 11 месяцев	60	срок договора аренды
2 ООО "ДНК"	Договор аренды нежилого помещения б/н от 28.10.2021	Нежилое пом. г. Новосибирск, Красный проспект, 25, общ.пл. 62,8кв.м.	5 лет	60	срок договора аренды
3 ООО "Кузбаслизинг"	Договор СДФ5-ФЛ от 16.09.2021.г	Автомобиль KIA Sorento	по 31.08.23	20	срок договора аренды
4 Мурашко Я.А.	Договор СДФ5-ФЛ от 16.09.2021.г	Нежилое пом. г. Новосибирск, м-н Горский, д. 84/1, общ.пл. 14,4кв.м.	по 31.08.22		срок договора аренды
5 ООО Айден	договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	1 дом	14.12.2023	24	срок РНС
6 ООО Айден	договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	2-5 дома	31.12.2028	84	график строительства
7 ООО Айден	договор аренды земельного участка №1 от 30.03.21	ЗУ 2 нет плана застройки	31.03.2031	111	срок договора аренды
8 ООО СДС-Строй	договор аренды земельного участка №1 от 01.10.20	75-385	09.02.2023	14	срок РНС
9 ООО СДС-Строй	договор аренды земельного участка №3 от 03.11.21	75-38А	23.12.2023	24	срок РНС
10 ООО СДС-Строй	договор аренды земельного участка №4 от 25.11.21	75-32	27.12.2024	36	срок РНС
11 ООО СДС-Строй	договор аренды земельного участка №5 от 25.11.21	75-33	31.12.2024	36	срок договора аренды
12 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 1	25.02.2025	38	срок РНС
13 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 2	28.12.2023	24	срок РНС
14 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 3	31.12.2025	48	график строительства
15 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №24 аз/2018 от 16.04.18	дом 4	31.12.2025	48	график строительства
16 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 5	31.12.2026	60	график строительства
17 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 6	31.12.2026	60	график строительства
18 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	дом 7	30.09.2027	69	график строительства
19 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №20 аз/2018 от 16.04.18	паркинг	31.03.2027	63	график строительства
20 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 8	30.09.2028	81	график строительства
21 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 9	30.09.2028	81	график строительства
22 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 10	31.12.2029	96	график строительства
23 Администрация рабочего поселка Краснообска	договор аренды земельного участка №19 аз/2018 от 16.04.18	дом 11	31.12.2029	96	график строительства

Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год  
Перечень договоров аренды, по которым ООО СЗ "СДС-Финанс" выступает арендодателем по состоянию на 01.01.2022г.

№	Арендатор	Реквизиты договора аренды	Предмет договора аренды	Вид договора аренды
1	Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений от 08.09.2010 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Гагарина, 52 кв. 285, 282, 274, 273	операционная аренда
2	Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений №237 от 01.01.09 г.	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров, 109 кв. 60	операционная аренда
3	Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений №213 от 09.12.08 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров, 103 кв. 20, 64, 78, 105, 109	операционная аренда
4	Волейбольный клуб Кузбасс Ассоциация ФСО	Договор аренды жилых помещений от 01.08.09 г.	жилые квартиры, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Авроры, 10 кв. 20, 57	операционная аренда
5	Сибирские просторы УК ООО	Договор аренды нежилых помещений от 01.07.18	нежилые помещения, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Гагарина, 52 пом. 305, 306	операционная аренда
6	Кемерово-Сити УК ООО	Договор аренды нежилых помещений от 01.11.2017 г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Притомский, 9 пом. 188	операционная аренда
7	Кемерово-Сити УК ООО	Договор аренды нежилого помещения от 01.01.2010 г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, пр. Притомский, 7А пом. 333	операционная аренда
8	ЕвроДом ООО	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2015г.	нежилое помещение, находящиеся по адресу: г. Кемерово, ул. Авроры, 14	операционная аренда
9	Новый город УК ООО	Договор аренды жилого помещения от 01.04.19	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, д. 112/4 кв. 1 (общ. 54, 2 кв. м.)	операционная аренда
10	Шульгин А.Ю.	Договор аренды жилого помещения от 17.02.20	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, ул. 1-я Заречная, дом 2, кв. 3	операционная аренда
11	Эрдниев Ю.В.	Договор аренды жилого помещения от 03.07.20	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, ул. 1-я Заречная, дом 2, кв. 71	операционная аренда
12	Ясалаев А.А.	Договр аренды жилого помещения от 30.10.20	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, пр. Химиков, дом 34, кв. 73	операционная аренда
13	Энергосбытовая компания Кузбасса ООО	Договор аренды жилого помещения от 18.06.2013г.	жилая квартира, находящаяся по адресу: г. Кемерово, пр. Шахтеров, 117 кв. 75	операционная аренда
14	Безрядин С.А.	Договор №130-П от 01.01.2021г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №71, находящаяся по адресу: пр. притомский, 35	операционная аренда
15	Бородулин С.Н.	Договор №132-П от 06.10.2021г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №73, находящаяся по адресу: пр. притомский, 35	операционная аренда
16	Центр обеспечения организационно-технической, социально-экономической и воспитательной работы ГКУО	Договор №135-П от 01.01.22 г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №107, находящаяся по адресу: пр. притомский, 35	операционная аренда
17	ПМХ - ПМХ-Уголь Филиал УК ООО	Договор №133-П от 08.11.21 аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №110, находящаяся по адресу: пр. притомский, 35	операционная аренда
18	ПМХ - ПМХ-Уголь Филиал УК ООО	Договор №134-П от 08.11.21 аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №111, находящаяся по адресу: пр. притомский, 35	операционная аренда
19	Гусейнов В.И.	Договор №71-П аренды нежилого помещен от 16.01.2017 (машино-место)	машино-место №96, находящаяся по адресу: ул. Гвардейская, 60	операционная аренда
20	Ерохин А.В.	Договор №76-П от 12.11.2021г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №104, находящаяся по адресу: ул. Гвардейская, 60	операционная аренда
21	Соболева А.В.	Договор №69-П от 01.11.2012г. аренды нежилого помещения (машино-место)	машино-место №42, находящаяся по адресу: пр. Шахтеров, 107	операционная аренда

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

69 (шестьдесят девять) листов

Руководитель отдела аудита

Действующий от имени ООО «ЦАК «ПАРТНЕР»  
на основании доверенности  
№ 30 от 10.02.2023 года



А.Б. Мосина

