

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
"Специализированный застройщик "Флай Плэнинг",  
подготовленной по итогам деятельности  
за 2022 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" (Акционерному обществу АПРИ «Флай Плэнинг»)

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" (Сокращенное наименование: ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг". Основной государственный регистрационный номер: 1197456009178. Место нахождения: 454091, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, оф. 909), 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;
- отчета о движении денежных средств за 2022 год,
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, 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.

### **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Не изменяя мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на раскрытие информации по выданным обеспечениям в таблице 8. «Обеспечения обязательств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также на факт, что по состоянию на 31.12.2022 сумма выданных обеспечений превышает стоимость чистых активов ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" на 15 984 016 тыс. руб.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров единственного участника АО АПРИ «Флай Плэнинг» несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **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 бухгалтерской отчетности.

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

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 Общества;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и 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 Общества 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 бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество 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

---

### **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" за 2022 год

бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров единственного участника АО АПРИ «Флай Плэнинг», доводя до его 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.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" за период с 1 января 2022года по 31 декабря 2022 года на 56 листах, в том числе:

1. Бухгалтерский баланс – на 3 листах.
2. Отчет о финансовых результатах – на 2 листах.  
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
3. Отчет об изменениях капитала – на 5 листах.
4. Отчет о движении денежных средств – на 3 листах.
5. Пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах – на 43 листах.

#### Директор

Квалификационный аттестат аудитора № А031344, приказ Минфина России о выдаче от 21 апреля 2010 г. №242 на неограниченный срок

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 22006022973

**Руководитель аудита, по результатам которого выпущено аудиторское заключение,**

Квалификационный аттестат аудитора № 01-001545 от 07.10.2015 г.

ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций – 22006050074



Симанков Юрий Александрович

Деркач Татьяна Сергеевна

#### Сведения об аудиторе

##### Аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛА консалтинг».

Место нахождения: 454048, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Сулимова, д. 92В, офис 203.

Телефон: (351)2-366-277.

Основной государственный регистрационный номер: 1087452001317.

ООО "ЛА консалтинг" является членом Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) в соответствии с решением совета СРО ААС от 21.11.2016 (№8302 в реестре СРО ААС).

Номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 11606061014.

«22» марта 2023 г.

---

#### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" за 2022 год

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
		<b>36359573</b>		
		<b>7453326701</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		<b>12300</b>	<b>16</b>	
		<b>384</b>		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАЙ ПЛЭНИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 454091, Челябинская обл, Челябинск г, Кирова ул, д. № 159, оф. 909

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	488 906	622 379	238
	в том числе:				
	право пользование активами	11501	482 831	619 796	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	336 542	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	323 080	155 839	24 455
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 027	-	-
	в том числе:				
	Приобретение земельных участков под будущее строительство	11901	2 027	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 150 555	778 218	24 693
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	2 442 414	871 656	1 482 920
	в том числе:				
	строительные материалы	12101	133 859	120 529	92 727
	затраты по строящимся объектам	12102	1 590	10 922	3 717
	незавершенное строительство жилых домов	12103	1 229 489	591 739	777 045
	товары (квартиры)	12104	73 998	148 466	609 430
	объекты недвижимости, ДКП которых находятся на гос регистрации	12105	1 003 477	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 520	17 878	40 187
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 191 478	304 611	421 781
	в том числе: задолженность по авансам выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	12301	479 354	221 080	158 882
	задолженности покупателей	12302	651 167	74 313	72 622
	Задолженность по инвестиционным договорам	12303	-	-	183 090
	расчеты с прочими дебиторами	12304	58 089	9 016	7 173
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	206 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 505 174	7 736	133 482
	в том числе: расчетные счета	12501	39 675	-	133 482
	аккредитивы	12502	1 465 499	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	7	11	21 569
	в том числе: законченные строительством объекты, не переданные по инвестиционным договорам	12601	-	-	21 566
	прочие оборотные активы	12602	7	11	3
	Итого по разделу II	1200	5 176 594	1 407 892	2 099 939
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 327 149	2 186 110	2 124 632

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	25 000	25 000	25 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 098	5 506	(18 501)
	Итого по разделу III	1300	36 098	30 506	6 499
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	2 400 784	391 991	905 528
	Отложенные налоговые обязательства	1420	324 927	145 526	14 200
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	587 551	601 322	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	587 551	601 322	-
	Итого по разделу IV	1400	3 313 262	1 138 840	919 728
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	47 334	89 052	675 541
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 819 849	856 837	400 707
	в том числе:				
	Задолженность поставщикам и подрядчикам	15201	698 761	224 075	215 775
	Обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	15202	1 258 355	570 854	135 393
	Задолженность за право аренды земельного участка	15203	18 250	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.1	Оценочные обязательства	1540	17 527	67 743	122 157
	Прочие обязательства	1550	93 080	3 132	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	93 080	3 132	-
	Итого по разделу V	1500	2 977 789	1 016 764	1 198 405
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 327 149	2 186 110	2 124 632

Руководитель

(подпись)

Бугрова Елена Николаевна

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

2

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАЙ ПЛЭНИНГ"</b>	ИНН	36359573		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7453326701		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	739 831	2 261 399
6	Себестоимость продаж	2120	(405 231)	(1 613 551)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	334 600	647 848
6	Коммерческие расходы	2210	(100 606)	(207 689)
6	Управленческие расходы	2220	(30 451)	(27 346)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	203 543	412 813
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14 444	1 027
	Проценты к уплате	2330	(52 813)	(46 813)
	Прочие доходы	2340	58 127	36 356
	в том числе:			
	доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	23401	-	4 585
	компенсация (возмещение) затрат	23402	17 919	-
	реализация строительных материалов	23403	28 224	31 478
	Прочие расходы	2350	(205 381)	(346 357)
	в том числе:			
	услуги поручительства	23501	-	(99 642)
	расходы по закрытым домам	23502	(24 625)	(77 700)
	себестоимость строительных материалов	23503	(26 553)	(31 306)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	17 920	57 026
	Налог на прибыль	2410	(12 281)	(33 295)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(121)	(32 837)
	отложенный налог на прибыль	2412	(12 160)	(458)
	Прочее	2460	(48)	(44)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 591	23 687



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 591	23 687
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Бугрова Елена Николаевна

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
36359573		
7453326701		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАЙ ПЛЭННИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	25 000	-	-	-	(18 501)	6 499
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	24 009	24 009
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	23 687	23 687
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики (ФСБУ25)	3217	-	-	-	-	322	322
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2)	(2)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X		X		X		X		-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики (ФСБУ6)	3228		-		-		-		-		(2)
											(2)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	25 000	-	-	-	5 506	30 506
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 591	5 591
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 591	5 591
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	25 000	-	-	-	11 098	36 098

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

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

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	36 098	30 506	6 499

Руководитель  **Бугрова Елена Николаевна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФЛАЙ ПЛЭНИНГ"</b>	ИНН	<b>36359573</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7453326701</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ Частная собственность</b>		<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 671 181	2 716 924
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	939 650	2 356 652
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по инвестиционным договорам	4114	730 737	359 852
прочие поступления	4119	794	420
Платежи - всего	4120	(2 087 129)	(1 737 142)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 750 657)	(1 133 420)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 746)	(28 389)
процентов по долговым обязательствам	4123	(67 696)	(131 621)
налога на прибыль организаций	4124	(6 221)	(38 839)
субсидирование ипотечной ставки	4125	(42 209)	(74 502)
штрафные санкции	4126	(73 924)	(28 702)
договоры цессии	4127	(54 693)	(150 178)
возмещение затрат	4128	-	(31 643)
прочие платежи	4129	(69 983)	(119 848)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(415 948)	979 782
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	4 872	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	4 872	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 218)	(206 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(3 218)	(206 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 654	(206 000)
--	------	-------	-----------



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 717 599	248 185
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 717 599	248 185
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(805 867)	(1 147 713)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(805 867)	(1 147 713)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 911 732	(899 528)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 497 438	(125 746)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	7 736	133 482
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 505 174	7 736
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

**Бугрова Елена Николаевна**

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ» ЗА 2022 ГОД.

## 1. Общие сведения

1.1. Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»*

Юридический адрес юридического лица: *454091, г. Челябинск, ул. Кирова д.159, оф.909*

Телефон: 8 (351) 246-90-04

Электронный адрес: [info@flyplaning.ru](mailto:info@flyplaning.ru)

Сайт: - [www.sz-fly.ru](http://www.sz-fly.ru)

Сведения об образовании юридического лица:

Общество образовано путем создания, дата внесения записи о создании Общества в ЕГРЮЛ – 21 февраля 2019г., при этом присвоен Основной государственный регистрационный номер 1197456009178.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453326701

Код причины постановки на учет (КПП): 745301001

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Флай плэнинг» составляет 25 000 000 руб. Уставный капитал сформирован и оплачен участниками Общества в полном объеме. Изменения величины уставного капитала в 2022 г. не было.

<b>Участники (конечные бенефициары) Общества на 31.12.2022 г.</b>	<b>Доля</b>
ФЛАЙ ПЛЭНИНГ АО АПРИ	Более 25%, 25 000 000 руб.
Бугрова Елена Николаевна	Может контролировать действия Общества

Исполнительный орган - Генеральный директор – Бугрова Елена Николаевна.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности до 01.12.2021 г. осуществляла Главный бухгалтер Шарипова Лилия Мухорамовна, с 01.12.2021г. по 12.04.2022г. - ООО «ФинПро» ИНН 7453344108 на основании договора аутсорсинга ФинП-03 от 01.12.2021г., с 13.04.2022г. по настоящее время- ООО Генштаб ИНН 7453309840 на основании договора 113-ГШ от 13.04.2022г.

1.2. Среднесписочная численность на 31.12.2022года составляет 9 человек.

1.3. Организация осуществляет следующие виды деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (Код ОКВЭД 71.12.2)

1.4. В течении 2022г. организация осуществляла реализацию инвестиционного проекта строительства:

- «Челябинская область, Сосновский район, примерно в 929 м. по направлению на юго-восток от ориентира пос. Западный», микрорайон «Привилегия», кластеры домов 1,2,3,4,6,7,8,9.

На отчетную дату Общество достроило и ввело в эксплуатацию все запланированные проектом жилые дома, а также два объекта социального назначения: здание Медцентра и строительство муниципальной образовательной Школы на 1100 мест. Два объекта находится в процессе строительства в высокой степени готовности (85% ) -это Реконструкция здания в здании магазина и Физкультурно-оздоровительный комплекс (Академия Спорта)

- у озера Первое в Тракторозаводском районе города Челябинска Челябинской области, жилой дом №3.35. На отчетную дату строительство объекта находится в высокой степени готовности (95%).

- в отчетном периоде Общество приступило к строительству 7 жилых домов разной этажности (6-8 эт): жилой дом 9.1, 9.2, 10.1, 15.1, 15.2, 22.1, 28.1 в п. Привилегия  
Строительство обеспечено целевыми кредитными средствами.

1.5. Дивиденды за 2022 год не начислялись и не выплачивались.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

## **2. Основные методы применяемой учетной политики**

2.1. Порядок учета доходов и расходов

Порядок признания доходов и расходов – по методу начисления.

2.2. Распределение общих затрат по объектам строительства.

Понесенные расходы застройщика при строительстве объектов, которые невозможно прямо отнести на конкретный объект (дом или иной объект), подлежат распределению между объектами (домами), согласно площадям каждого объекта (дома) в общей сумме площадей объектов (домов) микрорайона.

2.3. Учет затрат.

Затраты на содержание Застройщика признаются в себестоимости продаж по мере передачи объектов по актам приема-передачи либо по мере реализации жилых объектов по договорам купли-продажи недвижимости.

В соответствии с п. 9 ПБУ 10/99 косвенные (коммерческие и управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных, товаров, работ, услуг полностью в отчетном месяце их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.4. Проценты по полученным «целевым» кредитам и займам (согласно условиям заключенного договора) капитализируются в стоимости строящихся домов до момента ввода в эксплуатацию.

2.5. Способ начисления амортизационных отчислений всех объектов основных средств – линейный.

2.6. Способ начисления амортизационных отчислений всех нематериальных активов – линейный.

2.7. Способ оценки материально-производственных всех запасов – по средней стоимости.

2.8. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.9. Организация использует арендованное имущество для ведения основного вида деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Организация выбрала упрощенный вариант перехода на ФСБУ 25/2018 по действующим на 31.12.2021 договорам аренды, путем единовременного признания на указанную дату по каждому договору аренды права пользования активом и обязательства по аренде, с отнесением разницы на

нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитывают

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022) 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 на дату первоначального применения ФСБУ 25/2018), с корректировкой на величину числящихся на балансе Организации по состоянию на 31.12.2021 активов, связанных с соответствующим договором аренды.

Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом (далее ППА) и обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей) не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Указанные выше исключения применяются при одновременном выполнении следующих условий:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

В оценку арендного обязательства подлежат включению:

- фиксированные, включая по существу фиксированные за вычетом подлежащих получению стимулирующих платежей по аренде;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды (индексом или ставкой являются LIBOR, ИПЦ и инфляция);
- арендные платежи, зависящие от кадастровой стоимости объекта аренды.

Переменные платежи, не включаемые в расчет обязательства по аренде:

- платежи за коммунальные и прочие услуги, определяемые по объемам фактического потребления;
- платежи, которые зависят от использования актива (например, ставка арендной платы в зависимости от выручки арендатора или иных показателей, которые не являются индексом или ставкой, или индикатором рыночного изменения ставок аренды, зависят от показателей деятельности арендатора).

В составе обязательства по аренде учитываются не только фиксированные платежи за аренду, но и платежи за дополнительные услуги, если они включены в фиксированную ставку по договору аренды, для всех категорий активов.

В случае несущественности переменных платежей, включенных в общую сумму арендного платежа по договору, применяется упрощение практического характера – весь платеж учитывается как единый платеж по договору аренды.

Дисконтирование производится с применением единой ставки дисконтирования. Единая ставка дисконтирования определяется на основе рыночной информации

Амортизация права пользования активом начисляется ежемесячно линейным способом.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды (с учетом возможности сторон изменять указанные в договоре сроки и условия и намерения реализации таких возможностей), если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды. В случае перехода к арендатору права собственности на предмет аренды по окончании срока договора аренды, срок полезного использования права пользования активом определяется в соответствии со сроком полезного использования базового актива.

2.10. Изменений учетной политики на год, следующий за отчетным, не вносилось.

### 3. Применение ПБУ 18/02

Согласно ПБУ 18/02:

Наименование величины	Сумма временных разниц (тыс.руб.), возникшие в отчетном периоде	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в отчетном периоде	Сумма временных разниц (тыс.руб.), возникшие в прошлых периодах	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в прошлых периодах	Итого временных разниц (тыс.руб.)	Итого отложенных налоговых активов и обязательств
<b>1. Налог на прибыль составил:</b>	<b>12 281</b>					
<b>2. Отложенный налог на прибыль:</b>	-133 867	-26 773	73 067	14 613	-60 801	-12 160
<b>2.1. Временные разницы и сумма отложенных налоговых активов:</b>	<b>1 001 074</b>	<b>200 215</b>	<b>-164 871</b>	<b>-32 974</b>	<b>836 202</b>	<b>167 240</b>
<i>Внеоборотные активы</i>	0	0	-61	-12	-61	-12
<i>Арендные обязательства</i>	0	0	-6 375	-1 275	-6 375	-1 275
<i>Дебиторская задолженность</i>	983 333	196 667	0	0	983 333	196 667
<i>Оценочные обязательства и резервы</i>	16 663	3 333	0	0	16 663	3 333
<i>Расходы будущих периодов</i>	0	0	-158 436	-31 687	-158 436	-31 687
<i>Резервы сомнительных долгов</i>	1 077	215	0	0	1 077	215
<b>2.2. Временные разницы и сумма отложенных налоговых обязательств</b>	<b>-1 134 941</b>	<b>-226 988</b>	<b>237 938</b>	<b>47 588</b>	<b>-897 003</b>	<b>-179 401</b>
<i>Внеоборотные активы</i>	-128 005	-25 601	0	0	-128 005	-25 601
<i>Готовая продукция</i>	0	0	9 514	1 903	9 514	1 903
<i>Основные средства</i>	0	0	136 867	27 373	136 867	27 373
<i>Кредиторская задолженность</i>	-3 459	-692	0	0	-3 459	-692
<i>Товары отгруженные</i>	-1 003 477	-200 695	0	0	-1 003 477	-200 695
<i>Расходы будущих периодов</i>	0	0	91 557	18 311	91 557	18 311
<b>5. Текущий налог на прибыль за 2022г.</b>	<b>121</b>					

### 4. Информация о связанных сторонах

Юридическим лицом, способным оказать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказать влияние (связанные стороны ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг») являются аффилированные лица в соответствии с п.4 пп.в Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008)

4.1. Перечень связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» в 2022г.

№ п/п	Связанные стороны	Ответ		
		Организация	Характер отношений (контроль/влияние)	Информация, подтверждающая принадлежность к данной категории связанных сторон
1	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющие уставный капитал Общества	Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360)	Контроль. Доля участия АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» составляет 100%	Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 21.02.2019г. ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
2	Юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	АО «ПРОДМОНТАЖ» ОГРН 1027403896156	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции АО «ПРОДМОНТАЖ»	Информация из реестра акционеров АО «ПРОДМОНТАЖ»
3	Лицо, оказывающее значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) на Общество, в том числе физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в капитале Общества)	Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»	Доля прямого владения АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» составляет 100%	Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 21.02.2019г. ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
		ООО «ОК-Финанс» (ОГРН 1147453004533)	Влияние. Доля косвенного владения ООО «ОК-Финанс» в уставном капитале Общества составляет 29,1741%	1. Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 21.02.2019г. ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»; 2. Информация из реестра акционеров АО АПРИ «Флай Плэнинг» по состоянию на 31.12.2022г.

		Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» - Бугрова Елена Николаевна	Влияние. Доля косвенного владения Бугровой Елены Николаевны в уставном капитале Общества составляет 25,3128 %	1. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»»; 2. Информация из реестра акционеров АО АПРИ «Флай Плэнинг» по состоянию на 31.12.2022г.; 3. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО "ОК-Финанс"
		Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» - Карабинцев Тимофей Владиславович	Влияние. Доля косвенного владения Карабинцева Тимофея Владиславовича в уставном капитале Общества составляет 21,1463 %	1. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»»; 2. Информация из реестра акционеров АО АПРИ «Флай Плэнинг» по состоянию на 31.12.2022г.; 3. Выписка из ЕГРЮЛ на ООО "Флэт Актив"
4	Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»	Бугрова Елена Николаевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором Общества	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»;
		АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку доля участия АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» составляет 100%	Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица от 21.02.2019г. ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»
		Савченков Владимир Васильевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором АО АПРИ «Флай Плэнинг»	1. Протокол №52/21 заседания Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» от 24.06.2021г.; 2. Протокол №89/22 заседания Совета директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» от 22.06.2022г.

	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку доля участия АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» составляет 100%	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»
	Фахриева Динара Рафкатовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку по 05.06.2022 являлась Генеральным директором Общества	Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» от 25.06.2020г.
	Лобанов Сергей Маратович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку с 06.06.2022 является Генеральным директором Общества	Решение единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» от 02.06.2022г.
	ООО «Космическая гонка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку с 07.11.2022 Генеральному директору Общества Лобанову С.М. принадлежит более 50% голосующих долей в уставном капитале ООО «Космическая гонка»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Космическая гонка»
	Сверчков Андрей Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ООО «Космическая гонка», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Космическая гонка»



	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» (по 08.12.2022г.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Фахриева Д.Р., являлась по 05.06.2022 Генеральным директором Общества и по 08.12.2022 являлась Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»
	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку доля участия АО АПРИ «Флай Плэнинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» составляет 100%	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»
	Черепанов Даниил Юрьевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»
	ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» Черепанов Д.Ю. является Генеральным директором ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»

	ООО «Привилегия Смарт»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку доля участия Генерального директора ООО «Флай Плэнинг Привилегия» Черепанова Д.Ю. в уставном капитале ООО «Привилегия Смарт» составляет 100%	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Привилегия Смарт»
	Ваганова Екатерина Владиславовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является Генеральным директором ООО «Привилегия Смарт»	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Привилегия Смарт»
	ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 51 % доли участия в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток» принадлежит АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц, к которому принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток»
	Паршукова Галина Равильевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Паршукова Г.Р. является Генеральным директором ООО «Малый Исток», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Малый Исток»

	<p>ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ» Паршукова Г.Р. является Генеральным директором ООО «Малый Исток», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»</p>
	<p>ООО Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральный директор ООО Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург» Паршукова Г.Р. является Генеральным директором ООО «Малый Исток», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО Специализированный Застройщик «45-й квартал Екатеринбург»</p>
	<p>Общество с ограниченной ответственностью УК «Привилегия»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале ООО УК «Привилегия» принадлежит Савченкову В.В., являющемуся Генеральным директором АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО УК «Привилегия»</p>

		<p>Индивидуальный предприниматель Морозова Анна Валерьевна ОГРНИП 318745600204429</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является управляющим ООО УК «Привилегия», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО УК «Привилегия»</p>
		<p>ООО «Флэт онлайн» (по 29.11.2022г.)</p>	<p>Лицо принадлежало по 29.11.2022 к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку генеральный директор Общества Бугрова Е.Н. по 29.11.2022 являлась директором ООО «Флэт онлайн»</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Флэт онлайн»</p>
		<p>Карабинцев Тимофей Владиславович (по 15.09.2022г.)</p>	<p>Лицо принадлежало по 15.09.2022г. к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Карабинцеву Т.В. в по 15.09.2022г. принадлежало более 50% доли в уставном капитале ООО «Флэт онлайн», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Флэт онлайн»</p>
		<p>ООО «Флэт Актив» (по 15.09.2022г.)</p>	<p>Лицо по 15.09.2022г. принадлежало к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Флэт Актив» является ООО «Флэт онлайн», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Флэт Актив»</p>

		<p>ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку организацией ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	
		<p>ООО «Специализированный застройщик «Северный дом»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Северный дом» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Северный дом»</p>
		<p>ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»</p>
		<p>ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»</p>

	ООО «Смеси и бетон»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку организацией ООО «Смеси и бетон» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Смеси и бетон»
	АО «ПРОДМОНТАЖ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку управляющей организацией АО «ПРОДМОНТАЖ» является АО АПРИ «Флай Плэнинг», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на АО «ПРОДМОНТАЖ»
	ООО МФК «ЕХЕ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку 100% доли в уставном капитале ООО МФК «ЕХЕ» принадлежит АО «ПРОДМОНТАЖ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО МФК «ЕХЕ»
	Олейник Виктор Андреевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку по 24.11.2022г являлся Генеральным директором ООО МФК «ЕХЕ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Решение единственного участника ООО МФК «ЕХЕ» о смене Генерального директора ООО МФК «ЕХЕ» на Олейника В.А.

		Маркелов Андрей Олегович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество поскольку с 25.11.2022г является Генеральным директором ООО МФК «ЕХЕ», которое принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	Решение единственного участника ООО МФК «ЕХЕ» от 24.11.2022 о смене Генерального директора ООО МФК «ЕХЕ»
5	Члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен  Иной коллегиальный орган управления в ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» отсутствует	-	-
6	Члены коллегиального исполнительного органа, а также лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен	-	-
		Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества Бугрове Елена Николаевна	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» осуществляет деятельность в пределах компетенции, предусмотренной Федеральным законом от 26.12.1995 №14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и Уставом Общества	Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»

7	Если Общество является участником финансово-промышленной группы, члены Советов директоров (наблюдательных советов) или иных коллегиальных органов управления, коллегиальных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единоличных исполнительных органов участников финансово-промышленной группы	Общество не является участником финансово-промышленной группы.	-	-
8	Юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвуют в совместной деятельности	Отсутствует юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвует в совместной деятельности	-	-
9	Негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной Общества	Отсутствует негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	-	-

#### 4.2. Сделки со связанными сторонами в 2022г.

№	Связанная сторона	Вид операций	Форма и порядок расчетов	Объем операций (тыс.руб.)	Сумма дебиторской/кредиторской задолженности на 31.12.2022г.
1	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРТНЕРС»	Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения	10 595	20 927



			обязательств по договору		
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	6 326	-408
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	7 945	-7 945
		Договоры цессии, перевод долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 290	663
2	АО АПРИ "Флай Плэнинг"	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1 768	-1 816
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 405	-1 506
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	20 560	71
		Договор оказания аутсорсинговых услуг	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	17	-17
		Вознаграждение по договорам технического заказчика	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	15 574	-15 574
		Договор субаренды нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	31	-31

		Договоры цессии	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	4 606	-2 877
		Соглашения о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	54 705	-54 705
		Соглашение об услуге поручительства	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	160 665	-19 675
3	ООО Привилегия УК	Договор оказания услуг по уборке территории п. Привилегия	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	18 427	2 913
		Коммунальные услуги по переданным квартирам	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	6 963	0
4	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-2"	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 317	2 317
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 556	3 556
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5	-5
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	827	-827

		Договор субаренды земельных участков	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	80	100
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	387	387
		Займы выданные, с %	Безналичная форма расчетов, срок - 28.12.2025г.	3 281	3 281
		Договор аренды оборудования	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	1	1
5	ФЛЭТ ОНЛАЙН ИНН7453295115	Агентский договор по продаже квартир	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-363
6	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПРИВИЛЕГИЯ»	Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3 976	-2 911
		Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	2 002	784
		Договоры цессии, перевода долга	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	5 809	5 853
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	10 702	-10 702
7	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРИВИЛЕГИЯ-2»	Агентский договор	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения	932	932

			обязательств по договору		
		Договор субаренды земельных участков	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	209	296
8	Морозова Анна Валерьевна	ДКП недвижимости	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	554
9	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК « СЕВЕРНЫЙ ДОМ»	Договор субаренды нежилого помещения	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	3	3
10	СИБ ООО	Продажа тмц	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	52	52
		Договор купли-продажи материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	0	-11 235
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	30	4 050
		Договор субаренды нежилых помещений	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	20	20
11	ОК -ФИНАНС ООО	Штрафы при расторжении инвестиционного договора	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств по договору	51 771	0
12	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АПРИ ФЛАЙ ПАРТНЕРС»	Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, срок - до исполнения обязательств	1 955	1 955

			по договору		
13	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КВАРТАЛ" 45-й	Займы выданные, с %	Безналичная форма расчетов, срок 28.03.2026г.	19 065	215 994

Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода по операциям со связанными сторонами не создавались. Дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных к взысканию, не имеется.

4.3. В соответствии с ПБУ11/2008 информация о выплатах основному управленческому персоналу

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма, тыс руб.	
		За 2022г.	За 2021г.
	<i>Краткосрочные вознаграждения</i>		
1	<i>Заработная плата</i>	5 298	2 901
2	<i>Налоги и страховые взносы</i>	1 808	521
3	<i>Ежегодный отпуск</i>	0	0
	<b>Всего</b>	<b>7 105</b>	<b>3423</b>

## **5. Расшифровки некоторых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.**

5.1. Выручка в 2022г. поступала от реализации жилых помещений одного инвестиционного проекта, поселок Западный, квартал «Привилегия», кластеры домов 1,2,3,6,7,8,9, а также от реализации земельных участков. Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами отсутствует.

5.2 Стр.2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах

2320	Проценты к получению, тыс руб	<b>14 444</b>
	<i>Проценты по договорам займа</i>	14 257
	<i>Проценты банка</i>	187

5.3. Стр.2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах

2330	Проценты к уплате, тыс руб	<b>-52 813</b>
	<i>Проценты к уплате</i>	-52 813

5.4. Стр.2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах

2340	Прочие доходы, тыс руб	<b>58 127</b>
	<i>Реализация строительных материалов</i>	28 224
	<i>Компенсация (возмещение) затрат</i>	17 919
	<i>Соглашение о прощении долга от 31.12.2022г.</i>	12 920

5.5. Стр.2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

2350	Прочие расходы, тыс руб	<b>-205 380</b>
	<i>Расходы на услуги банов</i>	-1 031
	<i>Соглашение о компенсации затрат</i>	-15 935
	<i>Расходы по закрытым домам</i>	-24 625
	<i>Себестоимость строительных материалов</i>	-26 553
	<i>Прочие расходы</i>	-137 236

5.6. В 2022 году организация арендует офисное помещение по адресу г.Челябинск ул.Кирова д.159 оф.908-909. Учетная стоимость арендованного помещения составляет 5 тыс. руб. (строка 5283 в пояснениях Раздела 2.4 «Иное использование основных средств»).

5.7. Стр. 5650 «Прочие затраты» в пояснениях Раздела 6 «Затраты на производство»

№ п/п	Наименование прочих затрат	Сумма,
		тыс. руб.
1	<i>Расходы на земельные участки под строительство и подготовительные работы в п.Привилегия</i>	2 760
2	<i>Строительно-монтажные работы (выполненные подрядным способом)</i>	159 677
3	<i>Проектно-сметная документация для строительства в п.Западный</i>	25 227
4	<i>Расходы на машины и строительные механизмы для строительства п.Западный</i>	50 068 490
5	<i>Капитализация процентов по целевым заемным средствам на строительство домов</i>	23 076 494
6	<i>Агентское вознаграждение</i>	48 073 485
7	<i>Вознаграждения технического заказчика</i>	873 120
8	<i>Аутсорсинговые, аудиторские услуги</i>	9 011 905
9	<i>Предпродажная подготовка</i>	17 051 140
10	<i>Коммунальные расходы</i>	6 222 109
11	<i>Субсидирование ипотечной ставки</i>	17 783 497
12	<i>Материальные затраты в строительстве</i>	64 037 781
13	<i>Реклама</i>	3 227 514
14	<i>Услуги охраны</i>	1 799 066
15	<i>Прочие расходы</i>	656 871 364
<b>Всего</b>		<b>898 283 629</b>

5.8. Стр. 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты Бухгалтерского баланса

В течение 2022г. аккредитивы ПАО «Сбербанк России», предназначенные для строительства жилых домов в п.Западный, квартал Привилегия не раскрыты в полном объеме.

1250	Денежные средства и денежные эквиваленты, тысруб.	1 505 174
	<i>Расчетные счета</i>	39 675
	<i>Аккредитивы по оплате работ и производимых затрат по строительному контракту в п. Привилегия-2, ж.д.9.1, 9.2, 10.1 (Банк ПАО "Сбербанк России)</i>	1 465 499

#### 5.9. Стр.1540 «Оценочные обязательства»

1540	Оценочные обязательства, тыс руб	17 527
	<i>Резерв ежегодных отпусков</i>	1 810
	<i>Резерв по судебным разбирательствам</i>	779
	<i>Резерв на гарантийный ремонт</i>	150
	<i>Резерв на предстоящие расходы на строительство</i>	14 788

Существует неопределенность в отношении величины оценочных обязательств, связанных с фактическими затратами (гарантийные обязательства, предстоящие расходы на достройку построенных объектов), которые предстоит понести в следующем году.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отчетном году не формировался.

Резерв на гарантийный ремонт на 2023г. создан в размере фактически понесенных расходов в отчетном периоде (п.3.8.3.3 Учетной политики).

#### 5.10. Раскрытие информации по займам, кредитам, лизингу и облигациям.

1410	Заемные средства	2 400 784
	<i>ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160B008HD от 16.08.2022г., срок возврата 28.03.2025г.</i>	1 808 619
	<i>Проценты по кредитному договору 160B008HD от 16.08.2022г., срок возврата 28.09.2024г.</i>	16 622
	<i>АО АПРИ "Флай Плэнинг", Договор займа N 2019-781 от 25.09.2019 срок возврата 28.09.2025г.</i>	5 013
	<i>АО АПРИ "Флай Плэнинг", Соглашение о новации в займ №4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	365 380
	<i>АО АПРИ Флай Плэнинг, Договор займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	145 075
	<i>Проценты по договору займа №2021-1803 от 22.12.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	8 000
	<i>Проценты по соглашению о новации в займ №4 от 01.06.2021г. срок возврата 28.09.2025г.</i>	52 074

1510	Заемные средства	47 334
	<i>ПАО "Сбербанк России", кредитный договор 160В000ВН от 27.01.2022г, срок возврата 30.06.2023г.</i>	46 959
	<i>Проценты по кредитному договору 160В000ВН от 27.01.2022г, срок возврата 28.03.2023г.</i>	374

Для стимулирования роста продаж в 2021 г. Общество заключило договоры лизинга с ООО ЛК Эволюция 2021\_10067 от 15.11.2021, 2021\_10620 от 25.11.2021, 2021\_10621 от 25.11.2021 для приобретения транспортных средств, а именно: машины самоходные прогулочно-экскурсионные «Эльтавр-Дилижанс» в количестве 2 единиц, Универсальная коммунальная машина УКМ-2500М

Облигации в отчетном периоде не выпускались.

Возможность привлечения дополнительных денежных средств с использованием кредитных ресурсов на отчетную дату отсутствует.

Действующих овердрафтов на отчетную дату не имеется.

Полученных организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием суммы денежных средств, которые возможно привлечь, не имеется.

Возможность привлечения дополнительных денежных средств по договорам займа на отчетную дату не имеется.

Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива отсутствуют.

Начисленные проценты по целевым кредитам и займам капитализируются в стоимость строящихся домов.

5.10. Договоры долевого участия и инвестиционные договоры, показанные в нетто-величине.

На 31.12.2022г. договоры долевого участия и инвестиционные договоры, прошедшие государственную регистрацию по строящимся (не переданным) объектам, показаны в нетто-величине. Сумма корректировки договоров до нетто-величины составила 195 350 тыс.руб.

Сумма дебиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 195 350 тыс.руб.), по строке 1230 "Дебиторская задолженность".

1230	до изменения	после изменения
<i>Дебиторская задолженность</i>	195 350	0

Сумма кредиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 195 350 тыс.руб.), по строке 1230 "Кредиторская задолженность".

1520	до изменения	после изменения
<i>Кредиторская задолженность</i>	1 453 705	1 258 355

5.11. Раскрытие информации по финансовым вложениям.



На отчетную дату Обществом предоставлен процентный займ ООО 45-Й КВАРТАЛ для расчетов за земельные участки под будущее строительство.

24.02.2022г. заключены договоры на покупку ценных бумаг, а именно по договору 02-2022 Общество приобрело 658 акций АО Продмонтаж стоимостью 91 749 417 руб., по договору 01-22 от 24.02.2022г.-717 акций того же Общества на сумму 40 447 000 руб.

1170	Финансовые вложения	336 542
	Покупка акций АО Продмонтаж	132 196
	Договор займа от 01.09.2022 (ООО Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2, срок возврата 28.12.2025, ключевая ставка )	3 218
	Договор займа № 2021-1780 от 15.12.2021г. (ООО Специализированный застройщик 45 КВАРТАЛ, срок возврата 28.03.2026г., 2/3 ставки реф-я)	201 128

На 31.12.2022г. проведен тест на обесценение финансовых вложений. Признаков обесценения на отчетную дату не обнаружено.

## 5.12 Аренда

5.12.1 В отчетном периоде Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 к нижеуказанным активам:

1	Аренда земельного участка по ДЗ-41 от 22.04.21г. АО "ДОМ.РФ"
2	Аренда земельного участка по 20/4537-22 от 15.08.2022г.(аренда Владивосток)
3	Право аренды земельного участка по ДЗ-41 от 22.04.2021г. ООО "Экспресс Импорт"
4	Машина самоходная прогулочно-экскурсионная "Эльтавр №1 по Договору лизинга №2021-10620 от 25.11.2021
5	Машина самоходная прогулочно-экскурсионная "Эльтавр №2 по Договору лизинга №2021-10621 от 25.11.2021
6	УКМ-2500М Универсальная коммунальная машина по Договору лизинга №2021/10067 от 15.11.2021

Основная информация по аренде представлена ниже в таблицах:

**Таблица «Право пользования активом» за 2022 год, тыс. руб.**

Показатели	ППА, всего	Права аренды земельных участков	Земельные участки	Транспортные средства
На начало периода:				
стоимость	619 797	592 665	13 853	13 279
амортизация	-	-	-	-
остаточная стоимость	619 797	592 665	13 853	13 279
За период:				
увеличение стоимости	70 978	62 697	8 281	-
начисление амортизации	204 497	199 020	2 119	3 358
уменьшение стоимости	3 446	3 446	-	-
списание амортизации	-	-	-	-
На конец периода:				
стоимость	687 328	651 916	22 133	13 279

амортизация	204 497	199 020	2 119	3 358
остаточная стоимость	482 831	452 896	20 014	9 920

**Таблица «Обязательство по аренде», тыс. руб.**

1450	Прочие обязательства долгосрочные, тыс руб.	587 551
	<i>Арендные обязательства</i>	587 551

1450	Прочие обязательства долгосрочные, тыс руб.	93 080
	<i>Арендные обязательства</i>	93 080

#### 5.12.2 Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды

Субаренда офисного помещения связана с расположением офиса для основной управленческой деятельности Общества, аренда земельных участков - с осуществлением строительства жилых и нежилых объектов, часть земельных участков передана в субаренду, также для осуществления деятельности.

5.12.3 Сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам в 2022г. составила 87 601 тыс.руб.

Показатели	% по ППА, всего (тыс.руб.)	Транспортные средства, тыс.руб.	Право аренды земельных участков, тыс.руб.	Аренда земельных участков, тыс.руб.
% по ППА	87 601	2 376	83 003	2 222

#### 5.12.4 Основание и порядок расчета процентной ставки

Дисконтирование производится с применением единой ставки дисконтирования, в 2022г.-14%

#### 5.12.5 Прочие условия применения ФСБУ 25 при учете арендных платежей

В договорах аренды, по которым признаны Права пользования активами, не предусмотрены переменные платежи. Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям), не предусмотрены договорами аренды.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях, отсутствуют.

В соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018г. не признаны в качестве Права пользования активами (договоры связанные с арендой офисных помещений), а также аренда оборудования (заключены на срок менее 12 мес.)

Договоры аренды	Общая сумма, оставшихся платежей до конца срока аренды, тыс.руб.
-----------------	--

Аренда оборудования	19
Аренда помещения	4

В 2022г. Общество предоставляло в операционную аренду имущество и передавало в операционную субаренду часть офисных площадей связанным компаниям. Переменная часть в указанных договорах аренды отсутствует. Сумма дохода за 2022г. год по таким операциям составила 10 609 тыс.руб.

#### 5.12.6. Корректировка в балансе в связи с применением ФСБУ 25/2018

Применение ФСБУ 25/2018г. повлекло корректировку следующих показателей баланса на 31.12.2021г. по следующим статьям:

<b>Корректировка данных отчетного налогового периода в связи с изменениями учетной политики</b>				
Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	22 399	599 980	622 379
Отложенные налоговые активы	1180	32 671	123 168	155 839
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>55 071</b>	<b>723 146</b>	<b>778 218</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	1 719 348	(847 692)	871 656
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 255 584</b>	<b>(847 692)</b>	<b>1 407 892</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 310 655</b>	<b>(124 545)</b>	<b>2 186 110</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 184	322	5 506
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>30 184</b>	<b>322</b>	<b>30 506</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Отложенные налоговые обязательства	1420	22 875	122 652	145 526
Прочие обязательства	1450	0	601 322	601 322
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>414 866</b>	<b>723 974</b>	<b>1 138 840</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Кредиторская задолженность	1520	1 708 810	(851 973)	856 837
Прочие обязательства	1550	-	3 132	3 132
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 865 604</b>	<b>(848 840)</b>	<b>1 016 764</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 310 655</b>	<b>(124 545)</b>	<b>2 186 110</b>

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2020 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
Запасы	1210	705 875	777 045	1 482 920
Прочие оборотные активы	1260	798 613	(777 045)	21 569
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 124 632</b>	<b>0</b>	<b>2 124 632</b>

#### 5.13. Раскрытие информации о запасах.

В составе строки баланса 1230 Дебиторская задолженность, а именно в строке 12301 «Авансы поставщикам для жилищного строительства» сумма выданных авансов составляет 266 925 тыс.руб. (задатков нет).

В составе строки баланса 1210 «Запасы», а именно в строке 12103 «Незавершенное строительство жилых домов» сумма расходов составляет 1 229 489 тыс. руб. По данной строке отражены суммы активов и обязательств, возникающих при строительстве объектов в рамках Федерального закона №214-ФЗ (договора долевого участия) и по инвестиционным договорам (п. 13.3.1 Учетной политики).

На 31.12.2022г. проведено тестирование и оценка запасов на обесценение. Выявление факта обесценения не обнаружено.

## 6 Раскрытие информации по основным средствам организации

6.1. Основные средства, полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, отсутствуют.

6.2. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Основные средства	Сроки полезного использования
Машины и оборудование (кроме офисного)	10-15 лет
Офисное оборудование	2-3 года
Транспортные средства	4-5 лет
Другие виды основных средств	5-7 лет

Ликвидационная стоимость равной нулю, т.к. Общество не ожидает поступления от выбытия объектов в конце срока полезного использования (либо ожидаемая сумма не является существенной).

6.3. Объекты основных средств, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

6.4. Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации, отсутствуют.

6.5. Инвестиционные активы в отчетном году отсутствуют.

6.6. Признаков обесценения ОС по состоянию на 31.12.2022 не было.

6.7. В отчете о финансовых результатах за 2022г. показаны в нетто-величине (свернут) следующие операции (доходы и расходы)

2340	Прочие доходы	7 525 716,17
	<i>Уступка прав требования</i>	<i>7 525 716,17</i>
2350	Прочие расходы	7 525 716,17
	<i>Уступка прав требования</i>	<i>7 525 716,17</i>

## 7. Информация по забалансовым счетам

Все обязательства отраженные на забалансовом счете 009 связаны с полученным проектным финансированием Общества и группы компаний в целом ( ПАО Сбербанк России)

На счете 009 бухгалтерского учета отражены обязательства вытекающие из договоров:

- поручительства
- ипотеки

- залоги имущественных прав

Права на земельные участки, на которых ведется строительство жилых комплексов оформлены на Общество (договоры аренды), в рамках проектного финансирования заключаются договоры ипотеки, где залогодателем выступает так же Общество.

При получении проектного финансирования на проекты, помимо договоров ипотеки оформляются договора залога имущественных прав (вытекающих из договора генерального подряда или договора на выполнение функций технического заказчика), которые являются для финансирующего банка залогом того, что после окончания строительства, построенный объект/имущество будет передано в залог банку.

Договоры поручительства заключаются в рамках финансирования компаний группы/ассоциированных компаний

Заключенные договоры не являются ограничением для использования данного имущества в деятельности организации.

## **8. Необходимая информация для пользователей бухгалтерской отчетности**

7.1. Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (стр. 4121) «Отчета о движении денежных средств» показаны с учетом НДС.

7.2. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, и связанных с ними доходов и расходов, в течение отчетного года у Общества не имелось.

7.3. События после отчетной даты. Во втором квартале 2023г. Общество планирует заключить три целевых кредитных договора с ПАО СБЕРБАНК РОССИИ жилые дома 15.1, 15.2, 21.1, 22.1,28.1, для осуществления нового проекта в п Привилегия, рабочее название Привилегия-2 .

В связи с событиями на Украине ожидается повышение себестоимости строительства на 10-15%, что вызовет необходимость поднять продажную цену на реализуемую недвижимость. Значительное снижение покупательского спроса не ожидается в связи с принятыми мерами государственной поддержки для фиксирования ипотечной ставки на уровне 9-10%, по программе гос.поддержки для Застройщиков. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

7.4. В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) не оказала влияние. Общество не прекращало деятельность, не останавливала процесс строительства, и COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем. Мерами Государственной поддержки, включая безвозмездные субсидии, невозвратные кредиты, беспроцентные кредиты на заработную плату и т.п., Общество в 2021 году не воспользовалось.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

## **9. Планируемое развитие организации.**

В 2022 году Общество осуществляло работы по благоустройству построенных объектов недвижимости в клубном поселке «Привилегия» кластеры домов 1,2,3,4,6,7,8,9. Два объекта находится в процессе строительства в высокой степени готовности (85% ) -это Реконструкция здания в здании

магазина и Физкультурно-оздоровительный комплекс (Академия Спорта). Подходит к завершению строительство жилого дома у озера Первое в Тракторозаводском районе города Челябинска Челябинской области, жилой дом №3.35, на 31.12.2022г. -степени готовности (95%).

На отчетную дату Общество завершило строительство масштабного проекта-Школы на 1100 мест, которая была реализована Администрации Сосновского Муниципального района и запущена в январе 2023г.

В 2022г. Общество активно приступило к реализации нового проекта в п. Западный, рабочее название Привилегия-2 На отчетную дату получены разрешения на строительство 9 жилых домов: 9.1, 9.2, 10.1, 15.1, 15.2, 15.3, 21.1, 22.1, 28.1 Для этого организация приобрела права на аренду земельного участка площадью 953 672 кв.м ориентир: Челябинская область, Сосновский район, примерно в 500 м. по направлению на запад от ориентира пос. Западный. Часть этих участков переданы по договорам субаренды земельных участков другим застройщикам группы компаний, также для осуществления жилищного строительства. Общая площадь в целом по проекту Привилегия-2 составит 226 876 кв.м. готового жилья.

Клубный поселок комфорт-класса «Привилегия» – это жилье европейского уровня, расположенное в пятнадцати минутах от центра Челябинска на берегу Шершневском водохранилище. Строительство ведется за счет заемных средств и средств Общества.

В долгосрочной перспективе на основании договора аренды земельных участков площадью 83 224 кв.м. Общество планирует приступить к комплексному освоению территории в целях жилищного строительства в Приморском крае, г.Владивосток, о.Русский. Срок аренды составляет до 15.08.2031г.

Генеральный директор

*Е.Н. Бугрова* 2023г.



Бугрова Е.Н.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	622 091	(256)	68 887	-	(205 115)	-	-	690 979	(205 371)
	5210	за 2021г.	290	(52)	22 064	-	(447)	-	-	22 354	(499)
в том числе: машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	1 709	(123)	874	-	(372)	-	-	2 583	(495)
	5211	за 2021г.	40	(11)	1 669	-	(112)	-	-	1 709	(123)
	5202	за 2022г.	336	(43)	337	-	(178)	-	-	673	(221)
	5212	за 2021г.	-	-	336	-	(43)	-	-	336	(43)
право пользования активами	5203	за 2022г.	6 19 796	-	67 532	-	(204 497)	-	-	687 328	(204 497)
	5213	за 2021г.	-	-	20 059	-	(243)	-	-	20 059	(243)
сооружения	5204	за 2022г.	-	-	144	-	(19)	-	-	144	(19)
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
другие виды основных средств	5205	за 2022г.	250	(90)	-	-	(49)	-	-	250	(139)
	5215	за 2021г.	250	(41)	-	-	(49)	-	-	250	(90)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	544	4 474	(364)	(1 355)	3 298
	5250	за 2021г.	-	22 510	-	(21 967)	544
в том числе:							
Машины и оборудование (кроме офисного)	5241	за 2022г.	42	832	-	(874)	-
	5251	за 2021г.	-	1 614	-	(1 572)	42
Офисное оборудование	5242	за 2022г.	501	200	(364)	(337)	-
	5252	за 2021г.	-	837	-	(336)	501
Право пользования активами	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	20 059	-	(20 059)	-
Сооружения	5244	за 2022г.	-	3 442	-	(144)	3 298
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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



## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	1 156	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	9 920	19 817	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5	5	5
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель


**Бугрова Елена Николаевна**  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	341 414	(4 872)	-	-	-	336 542	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: вклады в уставный капитал других организаций займы выданные	5302	за 2022г.	-	-	132 196	-	-	-	-	132 196	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5303	за 2022г.	-	-	209 218	(4 872)	-	-	-	204 346	-
	5313	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	206 000	-	-	(206 000)	-	-	-	206 000	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2021г.	-	-	206 000	-	-	-	-	206 000	-
	5306	за 2022г.	206 000	-	-	(206 000)	-	-	-	-	-
в том числе: займы выданные	5316	за 2021г.	-	-	206 000	-	-	-	-	206 000	-
	5300	за 2022г.	206 000	-	341 414	(210 872)	-	-	-	336 542	-
Финансовых вложений - Итого	5310	за 2021г.	-	-	206 000	-	-	-	-	206 000	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель   
 (подпись) Бугрова Елена Николаевна  
 (расшифровка подписи)


21 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	871 656	-	871 656	3 956 298	(2 385 540)	-	X	2 442 414	-	2 442 414	
	5420	за 2021г.	1 482 920	-	1 482 920	4 571 665	(5 182 928)	-	X	871 656	-	871 656	
в том числе:	5401	за 2022г.	119 903	-	119 903	120 291	(130 967)	-	-	109 227	-	109 227	
	5421	за 2021г.	92 698	-	92 698	315 030	(287 825)	-	-	119 903	-	119 903	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	148 466	-	148 466	1 003 477	(1 077 944)	-	-	73 998	-	73 998	
	5422	за 2021г.	609 430	-	609 430	1 012 894	(1 473 859)	-	-	148 466	-	148 466	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	626	-	626	25 284	(1 277)	-	-	24 632	-	24 632	
	5423	за 2021г.	29	-	29	2 053	(1 457)	-	-	626	-	626	
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	1 074 746	(71 269)	-	-	1 003 477	-	1 003 477	
	5424	за 2021г.	-	-	-	1 310 910	(1 310 910)	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	10 922	-	10 922	994 144	(1 003 477)	-	-	1 590	-	1 590	
	5425	за 2021г.	3 717	-	3 717	17 723	(10 518)	-	-	10 922	-	10 922	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	100 606	(100 606)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	207 689	(207 689)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	591 739	-	591 739	637 750	-	-	-	1 229 489	-	1 229 489	
	5427	за 2021г.	777 045	-	777 045	1 705 365	(1 890 671)	-	45 891	591 739	-	591 739	
Незавершенное строительство жилых домов													

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	99 469	1 390 191
Затраты в незавершенном производстве	5446	100 915	-	780 761
Готовая продукция	5447	1 003 477	99 469	609 430

Руководитель  (подпись) Бугрова Елена Николаевна  
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

**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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:																					
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5510	за 2022г.	304 650	(39)	1 076 294	14 194	205 447	(3 382 842)	-	(4)	-	-	-	-	-	64	2 844	1 192 594	(1 116)	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	421 781	-	3 265 620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	90	304 650	(39)	-	-	
в том числе:																					
	5511	за 2022г.	75 111	-	622 840	-	(45 986)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	651 167	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	74 313	-	2 378 593	-	(2 376 902)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74 313	-	-	-	
	5512	за 2022г.	221 080	(39)	415 276	-	(155 882)	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	480 469	(1 116)	-	-	
Авансы выданные	5532	за 2021г.	158 882	-	845 564	-	(783 366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221 080	(39)	-	-	
	5513	за 2022г.	9 257	-	38 178	14 194	(3 580)	-	-	-	-	-	-	-	64	2 844	60 957	-	-	-	
Прочая	5533	за 2021г.	190 277	-	41 463	-	(222 574)	-	-	-	-	-	-	-	1	90	9 257	-	-	-	
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	304 650	(39)	1 076 294	14 194	205 447	(3 382 842)	-	(4)	-	-	-	-	64	2 844	1 192 594	(1 116)	-	-	
	5520	за 2021г.	421 781	-	3 265 620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	90	304 650	(39)	-	-	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 116	-	39	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	993 313	2 565 318	88 465	(19 781)	(13 215)	(625 766)	-	2 988 335
	5571	за 2021г.	905 528	220 835	19 691	-	-	(754 063)	-	391 991
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	2 420 243	36 774	(19 781)	-	(611 995)	-	1 825 241
	5572	за 2021г.	533 228	220 835	-	-	-	(754 063)	-	-
займы	5553	за 2022г.	391 991	145 075	51 691	-	(13 215)	-	-	575 543
	5573	за 2021г.	372 300	-	19 691	-	-	-	-	391 991
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5555	за 2022г.	601 322	-	-	(13 771)	-	-	X	587 551
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	912 776	2 765 140	61 060	(1 393 616)	-	611 995	64	2 960 262
	5580	за 2021г.	1 076 248	3 514 729	57 998	(4 457 241)	-	754 063	1	945 889
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	224 078	602 458	1	(127 775)	-	-	-	698 762
	5581	за 2021г.	215 775	1 238 017	-	1 229 714	-	-	-	224 078
авансы полученные	5562	за 2022г.	12 111	605 919	-	(10 071)	-	-	-	607 959
	5582	за 2021г.	7 017	1 127 265	-	(1 122 171)	-	-	-	12 111
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 912	3 996	50	(6 150)	-	-	64	5 715
	5583	за 2021г.	9 670	47 442	1	(52 292)	-	-	1	4 912
кредиты	5564	за 2022г.	61 621	179 631	47 869	(853 782)	-	611 995	-	47 334
	5584	за 2021г.	678 541	117 725	54 445	(1 422 428)	-	754 063	-	61 621
займы	5565	за 2022г.	27 430	117 725	11 437	(156 592)	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	27 350	80	-	-	-	-	27 430
прочая	5566	за 2022г.	8 637	167 563	1 704	(8 572)	-	-	-	169 332
	5586	за 2021г.	1 309	19 157	3 472	(15 301)	-	-	-	8 637
Соглашения о возмещении затрат принятых от материнской компании для продолжения строительства жилых объектов	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	31 643	446 359	-	(478 002)	-	-	X	-
обязательства по договорам долевого участия и инвестиционным договорам	5568	за 2022г.	570 854	687 501	-	-	-	-	X	1 258 355
	5588	за 2021г.	135 293	570 854	-	(135 293)	-	-	X	570 854
Обязательства по расторжению по	5569	за 2022г.	-	310 400	-	(230 674)	-	-	X	79 726





## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель



Бугрова Елена Николаевна

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	874	228 397
Расходы на оплату труда	5620	20 171	24 202
Отчисления на социальные нужды	5630	4 082	4 068
Амортизация	5640	201 757	445
Прочие затраты	5650	898 283	883 649
Итого по элементам	5660	1 125 167	1 140 761
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(588 879)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	707 824
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	536 288	1 848 585

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

Руководитель \_\_\_\_\_



**Бугрова Елена Николаевна**  
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	67 743	5 836	(56 040)	(12)	17 527
в том числе:						
резервы по отпускам сотрудников	5701	847	1 833	(858)	(12)	1 810
резервы по судебным разбирательствам (хоз договора)	5702	17	3 074	(3 091)	-	-
резервы на предстоящие расходы на строительство	5703	66 879	-	(52 091)	-	14 788
резервы по судебным разбирательствам (ДДУ, ДЖП)	5704	-	779	-	-	779
резервы на гарантийный ремонт	5705	-	150	-	-	150

Руководитель



 Бугрова Елена Николаевна  
 (расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	65 912
в том числе:				
Денежные средства по ДДУ на счета эскроу	5801	-	-	65 912
Выданные - всего	5810	16 020 114	3 000 480	6 975 971
в том числе:				
Договор поручительства за третье лицо	5811	11 647 991	2 742 840	4 971 647
Договор залога имущества за аренда земельных участков	5812	919 714	-	184 352
Договор залога имущества прав ( строящиеся объекты 1, 2, 3, 6, 7 комплексы)	5813	-	-	903 094
Договор залога имущества прав ( строящийся дом 3.35)	5814	-	-	161 256
Договор залога имущества прав ( строящиеся объекты 4, 8, 9 комплексы)	5815	-	-	546 449
Договор залога недвижимости	5816	880 000	257 640	209 173
Договор залога имущества прав ( строящиеся объекты 9.1, 9.2, 10.1 комплексы )	5817	2 572 409	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_

*бу*

Бугрова Елена Николаевна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

60

Пропиновано-протумероно  
сречено печатно

*СР Милостивац* / српичи

Директор  
ООО «ЈА консалтинг»

ЈО.А. Симанков

