

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «ЖилСтройСити».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖилСтройСити» (ОГРН 1127610003850), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и единственного участника Хламова В.Г. аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

2
деятельности.

Единственный участник Хламов В.Г. несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с единственным участником Хламовым В.Г. аудируемого лица, 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.

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006023074)

Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006023074)



А.А. Красавин

«30» июня 2023 года



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ГАРАНТ»,

ОГРН 1167627102301,

150000, г. Ярославль, ул. Свердлова, д.7/18, кв.4,

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 12006028023

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЖилСтройСити"	ИНН	12656020		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7610097300		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	152919, Ярославская обл., Рыбинск, Гагарина, д. № 35, оф. 2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-ГАРАНТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7604317395		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1167627102301		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	65 029	-	-
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств	11501	-	-	-
5	Права пользования активами	11502	65 029	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	980
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	65 029	-	980
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
7	Запасы	1210	10 474	234 450	272 257
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	1 349	449
	Товары	12102	-	-	432
7.1	Незавершенное строительство МКД	12103	10 474	233 101	271 376
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
9	Дебиторская задолженность	1230	12 147	12 953	25 088
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	12 020	10 620	19 873

	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	1 700	5 066
	Расчеты по налогам и сборам	12303	127	633	149
6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
8	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84	3 527	3 008
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	84	3 527	3 008
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	22 706	250 929	300 353
	БАЛАНС	1600	87 735	250 929	301 333

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
12	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 760	7 131	(3 388)
12	Итого по разделу III	1300	16 760	8 131	(2 388)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
10	Заемные средства	1510	30 000	192 259	269 490
	в том числе:				
10	Краткосрочные займы	15101	30 000	191 000	268 000
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	1 259	1 490
	Кредиторская задолженность	1520	-	50 470	34 125
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	50 470	32 345
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	-	485
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	-	-	1 295
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
14	Оценочные обязательства	1540	66	70	107
14	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	66	70	107
5	Прочие обязательства	1550	40 909	-	-
	в том числе:				
5	Арендные обязательства по земельным участкам для строительства МКД	15501	40 909	-	-
	Итого по разделу V	1500	70 975	242 798	303 722
	БАЛАНС	1700	87 735	250 929	301 333



Руководитель

Хламов Владимир
Геннадьевич
(расшифровка подписи)

23 июня 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЖилСтройСити"	по ОКПО	12656020		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7610097300		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
2.1	Выручка	2110	19 643	28 563
	в том числе:			
	Финансовый результат (экономия застройщика) от долевого участия строительства МКД	21101	19 643	24 063
	Продажа готовой квартиры	21102	-	4 500
	Себестоимость продаж	2120	-	(3 691)
	в том числе:			
	Квартира		-	(3 691)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 643	24 872
	в том числе:			
	Финансовый результат (экономия застройщика) от долевого участия строительства МКД	21001	19 643	24 063
	Продажа готовой квартиры	21002	-	809
2.2	Коммерческие расходы	2210	(635)	(4 185)
	в том числе:			
			-	-
2.3	Управленческие расходы	2220	(1 885)	(2 092)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 123	18 595
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
2.1	Проценты к получению	2320	442	-
2.2	Проценты к уплате	2330	(6 802)	(5 016)
2.1	Прочие доходы	2340	62	-
2.2	Прочие расходы	2350	(39)	(430)
	в том числе:			
2.2	Расходы на услуги банков	23501	(29)	(31)
2.2	Прочие операционные расходы	23502	(10)	(399)
2.3	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 786	13 149
2.3	Налог на прибыль	2410	(2 157)	(2 630)
	в том числе:			
2.3	текущий налог на прибыль	2411	(2 157)	(1 649)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(980)
	Прочее	2460	-	-
2.3	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 629	10 519

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	-	-
2.3	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 629	10 519
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Хламов Владимир
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

23 июня 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
12656020		
7610097300		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЖилСтройСити"

Организация

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

ИНН

по ОКПО

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	1 000	-	-	-	(3 388)	(2 388)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 519	10 519
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 519	10 519
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 000	-	-	-	7 131	8 131
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	8 629	8 629
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 629	8 629
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	1 000	-	-	-	15 760	16 760

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	16 760	8 131	(2 388)



Руководитель Хламов Владимир Геннадьевич
(подпись) (инициалы, фамилия)

23 июня 2023 г.

12

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

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
 Организация застройщик "ЖилСтройСити"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
12656020		
7610097300		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	359 969	338 380
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия в строительстве жилья	4114	355 752	330 994
возврат оплаты от поставщиков	4115	2 212	-
от продажи готовой квартиры	4116	1 700	2 800
от продажи товаров-строительных материалов	4117	-	4 221
НДС с продажи товаров-строительных материалов (превышение над начисленным и уплаченным в бюджет в 2021 году)	4118	-	311
прочие поступления	4119	305	54
Платежи - всего	4120	(202 628)	(260 862)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(158 979)	(246 974)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 511)	(1 817)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8 061)	(5 247)
налога на прибыль организаций	4124	(1 669)	(2 093)
коммерческие расходы	4125	(642)	(3 940)
платежи за аренду земельных участков под строительство	4126	(31 501)	-
прочие платежи	4129	(265)	(791)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	157 341	77 518
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	14 217	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	14 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	217	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(14 000)	-
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	(14 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	217	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	87 500	160 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	87 500	160 000
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	(248 500)	(237 000)
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	(248 500)	(237 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(161 000)	(77 000)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 442)	518
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 527	3 008
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	85	3 526
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Хламов Владимир
Геннадьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

23 июня 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**
ООО СЗ "ЖИЛСТРОЙСИТИ" за 2022 год

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель _____
 Хламов Владимир Геннадьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 июня 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе: ППА аренда земельного участка г. Ярославль, ул. Дядьковская, уч. 2, под строительство МКД ППА аренда земельного участка г. Ярославль, ул. Бурмакинская, уч. 3, под строительство МКД Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5200	за 2022г.	-	-	71 672	-	-	(6 643)	-	-	71 672	(6 643)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2022г.	-	-	33 497	-	-	(5 583)	-	-	33 497	(5 583)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5202	за 2022г.	-	-	38 176	-	-	(1 060)	-	-	38 176	(1 060)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	14 000	14 000	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2022г.	-	-	14 000	14 000	-	-	-	-
предоставленные другим организациям займы	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022г.	-	-	14 000	14 000	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____
 Хламов Владимир
 Геннадьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 июня 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.	234 450	-	234 450	139 248	(363 224)	-	-	X	10 474	-	10 474
	5420	за 2021г.	272 257	-	272 257	395 623	(433 430)	-	-	X	234 450	-	234 450
	5401	за 2022г.	1 349	-	1 349	25 131	(26 479)	-	-	26 432	-	-	-
	5421	за 2021г.	449	-	449	115 367	(114 466)	-	-	115 621	1 349	-	1 349
	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5422	за 2021г.	-	-	-	3 691	(3 691)	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5423	за 2021г.	432	-	432	-	(432)	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5406	за 2022г.	-	-	-	635	(635)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство МКД	5426	за 2021г.	-	-	-	4 185	(4 185)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	233 101	-	233 101	113 483	(336 109)	-	-	-	10 474	-	10 474
	5427	за 2021г.	271 376	-	271 376	272 380	(310 654)	-	-	-	233 101	-	233 101

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	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель  (подпись)
Храмов Владимир
Таннарьевич
(информация подписи)

23 июня 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 долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5510	за 2022г.	12 953	-	11 969	-	(12 774)	-	-	-	-	-	12 147	-
	5530	за 2021г.	25 088	-	6 354	-	(18 490)	-	-	-	-	-	12 953	-
	5511	за 2022г.	1 700	-	-	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	5 066	-	1 700	-	(5 066)	-	-	-	-	-	1 700	-
Прочая	5512	за 2022г.	10 620	-	11 969	-	(10 569)	-	-	-	-	-	12 020	-
	5532	за 2021г.	19 873	-	4 170	-	(13 424)	-	-	-	-	-	10 620	-
	5513	за 2022г.	633	-	-	-	(505)	-	-	-	-	-	127	-
	5533	за 2021г.	149	-	484	-	-	-	-	-	-	-	633	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	12 953	-	11 969	-	(12 774)	-	-	X	-	-	12 147	-
	5520	за 2021г.	25 088	-	6 354	-	(18 490)	-	-	X	-	-	12 953	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.				На 31 декабря 2021 г.			
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	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	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	50 470	71 672	738	(81 971)	-	-	-	-	40 909
	5580	за 2021г.	34 125	39 965	-	(23 621)	-	-	-	-	50 470
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	50 470	-	-	(50 470)	-	-	-	-	-
	5581	за 2021г.	32 345	39 965	-	(21 841)	-	-	-	-	50 470
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	485	-	-	(485)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	1 295	-	-	(1 295)	-	-	-	-	-
арендные обязательства по земельному участку г. Ярославль, ул. Дядьковская, уч. 2, для строительства МКД	5567	за 2022г.	-	33 497	532	(17 546)	-	-	X	X	16 483
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
арендные обязательства по земельному участку г. Ярославль, ул. Бурмакинская, уч. 3, для строительства МКД	5568	за 2022г.	-	38 176	207	(13 955)	-	-	X	X	24 427
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	50 470	71 672	738	(81 971)	-	X	-	-	40 909
	5570	за 2021г.	34 125	39 965	-	(23 621)	-	X	-	-	50 470

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  (подпись)
 Храмов Владимир Владимирович
 застройщик (подпись)
 г. РЫБИНСК

23 июня 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	48	8
Расходы на оплату труда	5620	1 281	1 540
Отчисления на социальные нужды	5630	296	346
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	895	4 382
Итого по элементам	5660	2 520	6 276
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	3 691
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 520	9 967

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

Руководитель _____
 Хламов Владимир
 Геннадьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

23 июня 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	70	66	(70)	-	66
в том числе:						
Создание резерва на оплату отпусков	5701	70	66	(70)	-	66



Руководитель  (подпись)
 Храмов Владимир Геннадьевич
 (расшифровка подписи)

23 июня 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	-	353 700	362 454
в том числе:				
денежные средства дольщиков на счетах эскроу в ПАО Сбербанк	5801	-	353 700	362 454
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Хламов Владимир Геннадьевич (подпись) (расшифровка подписи)

23 июня 2023 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**

«ЖилСтройСити»

Юридический адрес: 152919, г. Рыбинск, ул. Гагарина, 35, офис 2
р/счет 40702810477030001436 в Калужское отделение № 8608
ПАО Сбербанк г. Калуга, к/счет 30101810100000000612, БИК 042908612,
ИНН/КПП 7610097300/761001001, ОКПО 12656020, ОГРН 1127610003850
тел/факс (4855) 22-56-57, szjilstroisiti@yandex.ru

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО СЗ «ЖилСтройСити» за 2022 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года.

1. Организация и виды деятельности

Общество зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России №3 по Ярославской области в городе Рыбинске за основным государственным номером 1127610003850.

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛСТРОЙСИТИ».

Сокращенное наименование Общества: ООО СЗ «ЖИЛСТРОЙСИТИ».

Юридический адрес Общества: 152919, Ярославская область, город Рыбинск, улица Гагарина, дом 35, помещение 2

Фактический адрес Общества: 152919, Ярославская область, город Рыбинск, улица Гагарина, дом 35, помещение 2

В 2022 году основными видами деятельности являлись функции заказчика-застройщика, заключение договоров по долевому участию в строительстве многоквартирных домов, привлечение денежных средств по договорам долевого участия в строительстве. Доходом от основной деятельности заказчика-застройщика является финансовый результат от реализации инвестиционного проекта - строительства многоквартирного дома с привлечением денежных средств дольщиков. В соответствии с ч.1 ст.4 и ст.18 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» организация застройщик определяет финансовый результат после завершения строительства дома, получения разрешения на ввод объектов

в эксплуатацию, с момента передачи всех объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

При определении финансового результата доходами являются привлеченные денежные средства участников долевого строительства, а расходами - затраты, связанные со строительством объекта долевого строительства - многоквартирного дома

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

В Обществе соблюдается непрерывность деятельности. У Общества отсутствуют намерения по прекращению деятельности, а также Общество планирует продолжать свою деятельность в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

За 2022 год среднесписочная численность работающих в Обществе составила 3 человека.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим образом:

Единоличный Исполнительный орган Общества

Наименование, ФИО	Основание	Срок полномочий
Генеральный директор – Хламов Владимир Геннадьевич	Решение учредителя от 03.03.2020 г.	В соответствии с Уставом, 5 лет, до 03.03.2025 г.

2. Производственные показатели Общества:

2.1 Доходы

За 2022 год сумма доходов по бухгалтерскому учету составила 20 147 тыс. руб.

в том числе:

-финансовый результат от долевого строительства жилого дома (прибыль от инвестиционного проекта, остающаяся в распоряжении застройщика) – 19 643 тыс. руб.;

Проценты к получению по депозитам и выданным займам – 442 тыс. руб.;

Прочие доходы – 62 тыс. руб.

2.2 Расходы

Расходы по бухгалтерскому учету составили 9 361 тыс. руб.

в том числе:

-коммерческие расходы – 635 тыс. руб.;

-общехозяйственные (управленческие) расходы – 1 885 тыс. руб.;

-проценты к уплате по привлеченным краткосрочным займам – 6 802 тыс. руб.

-расходы на услуги банков – 29 тыс. руб.

-прочие операционные расходы (оплата госпошлин за регистрацию договоров долевого участия) – 10 тыс. руб.

2.3 Финансовые результаты

Прибыль по бухгалтерскому учету за 2022 год составляет:

Прибыль до налогообложения за 2022 год – 10 786 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль – 2 157 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль – отсутствует.
Чистая прибыль за 2022 год – 8 629 тыс. руб.

Прибыль в декларации по налогу на прибыль за 2022 год составила 10 786 111 рубля.

Расчет налоговой базы за 2022 год:

Доходы 20 147 036 рублей:

-финансовый результат от долевого строительства жилого дома (прибыль от инвестиционного проекта, остающаяся в распоряжении застройщика) – 19 642 746 руб.;
Проценты к получению по депозитам и выданным займам – 442 290 руб.;
Прочие доходы – 62 000 руб.

Расходы 9 360 925 рублей:

-коммерческие расходы – 634 801,15 руб.;
-общехозяйственные (управленческие) расходы – 1 884 942,68 руб.;
-амортизация основных средств – 0 руб.;
-оплата госпошлин за регистрацию договоров долевого участия – 10 000 руб.;
-проценты к уплате по привлеченным краткосрочным займам – 6 801 780,81 руб.;
-расходы на услуги банков – 29 400,51 руб.

Налоговая база в декларации по налогу на прибыль за 2022 год составила 10 786 111 рубля, остаток непокрытого убытка прошлых лет отсутствует. Итого налоговая база для исчисления налога 10 786 111 рубля.

Сумма исчисленного налога 2 157 222 рубль.

Разница в сумме прибыли за 2022 год в бухгалтерском и налоговом учете отсутствует.

Чистая прибыль за 2022 год – 8 629 тыс. руб.

3. Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год подготовлена в соответствии с требованиями Российского законодательства, в том числе с приказом № 66н от 02.07.2010 года.

3.1 Информация об учетной политике

В декабре 2021 года в учетную политику внесены изменения в связи с переходом на новые стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Утвержденная учетная политика действует с 01.01.2022 года.

В декабре 2020 года в учетную политику было внесено изменение: с 01.01.2021 года Декларация по налогу на прибыль подается ежемесячно, уплата авансовых платежей по налогу на прибыль производится ежемесячно по фактической прибыли.

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляет главный бухгалтер. Учет ведется с применением компьютерной техники и бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия 8.3.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, отражены ниже в соответствующих разделах пояснений.

3.2 Информация об изменениях учетной политики отчетного года.

Приказом № 1УП от 28 декабря 2021 г. в учетную политику внесены изменения в связи с переходом на новые ФСБУ: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

4. Основные средства

Общество применяет линейный способ начисления амортизации.

Информация о наличии и движении основных средств приведена в таблице № 2.1.

5. Арендованное имущество

В 2022 г. действовали следующие договоры аренды:

1. Договор аренды № 3-22 от 09.01.2022 г. Аренда офисных помещений по адресу г. Рыбинск, ул. Гагарина, д. 35, помещение 2. Стоимость офисных помещений в соответствии с кадастровой стоимостью 767 347,64 рублей. Договор на аренду имущества (офисные помещения) заключены на срок менее года с учредителем Хламовым Владимиром Геннадьевичем с дальнейшей пролонгацией на неопределенный срок. Стоимость аренды 11 450 рублей в месяц. Договор имеет признаки договора с неопределенным сроком действия, может быть расторгнут в любой момент по уведомлению одной из сторон. Поэтому общество не применяет ФСБУ 25/2018 «Учет аренды» для отражения операций в бухгалтерском учете по данному договору (не отражает право пользования активом ППА и обязательства по аренде).
2. Аренда земельного участка по адресу: г. Ярославль, ул. Дядьковская, земельный участок 2 (кадастровый номер 76:23:061401:11252, площадь 5 421 кв.м.). Договор от 10.08.2022 г. №15А/2022 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого для строительства многоквартирного жилого дома.

Предельный срок аренды: с 10.08.2022 года по 09.04.2033 года (10 лет 8 месяцев). Договором предусмотрена возможность его досрочного расторжения. Наиболее вероятный

(предполагаемый) срок аренды земельного участка: 2 года (на основе профессионального суждения генерального директора)

Размер и условия внесения арендной платы: за аренду земельного участка начисляется ежегодная арендная плата в сумме 17 545 889,00 рублей.

3. Аренда земельного участка по адресу: г. Ярославль, ул. Бурмакинская, земельный участок 3 (кадастровый номер 76:23:061401:11250, площадь 7 535 кв.м.). Договор от 23.11.2022 г. №36А/2022 аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка, предоставляемого для строительства многоквартирного жилого дома.

Предельный срок аренды: с 23.11.2022 года по 22.07.2033 года (10 лет 8 месяцев). Договором предусмотрена возможность его досрочного расторжения. Наиболее вероятный (предполагаемый) срок аренды земельного участка: 3 года (на основе профессионального суждения генерального директора)

Размер и условия внесения арендной платы: за аренду земельного участка начисляется ежегодная арендная плата в сумме 13 955 405 рублей.

Аренда земельных участков, предоставляемых для строительства МКД, отражается в бухгалтерском учете в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Учет аренды» (отражено право пользования активом ППА и обязательства по аренде).

В соответствии с п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как **краткосрочные**, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или **продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев**. На основании вышесказанного задолженность по арендным обязательствам в части аренды земельных участков для строительства жилья отражается в разделе баланса V. Краткосрочные обязательства, строка 1550 Прочие обязательства.

Информация о наличии и движении основных средств – ППА и кредиторской задолженности в части обязательств по аренде в разрезе арендованного имущества приведена в таблицах № 2.1. и № 5.3 пояснений к бухгалтерской отчетности соответственно.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения на 31.12.2022 г. отсутствуют. Информация о наличии и движении в 2022 году приведена в таблице № 3.

Займы ООО СЗ «ЖилСтройСити» выдаются под проценты, равные ключевой ставке ЦБ РФ, действующей на последний день месяца, за который делается расчет процентного дохода. Сроки выдачи займов – до востребования.

Сведения о выданных процентных займах за 2022 год, в рублях

Контрагенты	Остаток на 01.01.2022 г.	Выдано в 2022 г.	Погашено в 2022 г.	Остаток на 31.12.2022 г.	Срок возврата
ООО ПСП «Строй-индустрия»	0	14 000 000,00	14 000 000,00	0	
06/07-22зСИ от 06.07.2022 г.	0	14 000 000,00	14 000 000,00	0	Займ до востребования.

7. Запасы

Обществом оценка материально-производственных запасов при их списании производится по средней себестоимости.

Материально – производственных запасов, переданных в залог, по состоянию на 31.12.2022 г. нет. Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице № 4.

7.1. Незавершенное строительство МКД

Информация о наличии и движении затрат по запасам - незавершенному строительству многоквартирных домов (МКД) приведена в таблице.

Незавершенное строительство МКД

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		
			затраты	списано	На конец периода
Незавершенное строительство МКД - всего	за 2022г.	233 101	113 483	336 109	10 474
	за 2021г.	271 376	272 380	310 654	233 101
в том числе: ул. Штрауса, д. 87,89 Затраты на строительство стр.2	за 2022г.	233 101	103 008	336 109	-
	за 2021г.	42 560	190 541	-	233 101
Затраты на строительство МКД, ул. Дядьковская	за 2022г.	-	9 207	-	9 207
	за 2021г.	-	-	-	-
Затраты на строительство МКД, ул. Бурмакинская	за 2022г.	-	1 267	-	1 267
	за 2021г.	-	-	-	-
ул. Штрауса, д. 87,89 Затраты на строительство стр.1	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	228 815	81 839	310 654	-

8. Денежные средства

По статье «Денежные средства» отражаются средства Общества на расчетных счетах в банке, в кассе и денежные эквиваленты (высоколиквидные финансовые вложения – денежные средства на депозитных счетах с оборотом менее одного месяца).

9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

38

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности приведена в таблице № 5.

В соответствии с п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. На основании вышесказанного задолженность по арендным обязательствам в части аренды земельных участков для строительства жилья отражается в разделе баланса V. Краткосрочные обязательства, строка 1550 Прочие обязательства.

10. Кредиты и займы

Кредитов, полученных в банках, Общество не имеет. Займы получены от Учредителя и ООО Специализированный Застройщик Инвестиционная компания «ЖилСтройСити».

Сведения о беспроцентных займах от Учредителя за 2022 год, руб.

Наименование заимодавца, №, дата, договора	Остаток на 01.01.2022 г.	Получено в 2022 г.	Погашено в 2022 году	Остаток на 31.12.2022 г.	Срок погашения
Хламов Владимир Геннадьевич					
1/20зсз от 20.02.2020 г.	95 000 000,00		95 000 000,00	0	
1/22зСЗ от 06.10.2022 г.		30 000 000,00		30 000 000,00	Заем до востребования. Предполагаемый срок востребования до 31.12.2023 г.
Итого	95 000 000,00	30 000 000,00	95 000 000,00	30 000 000,00	

Займы от ООО СЗ ИК «ЖилСтройСити» взяты под проценты, равные ключевой ставке ЦБ РФ, действующей на последний день месяца, за который делается расчет процентного дохода.

Сведения о полученных процентных займах за 2022 год, в рублях

Контрагенты	Остаток на 01.01.2022 г.	Получено в 2022 г.	Погашено в 2022 г.	Остаток на 31.12.2022 г.	Срок возврата
ООО СЗ ИК "Жилстройси ти"	96 000 000	57 500 000,00	153 500 000,00	0	
19/10-21зСЗ от 14.10.2021	45 000 000		45 000 000,00		Заем до востребования.

20/11-21зСЗ от 08.11.2021	40 000 000		40 000 000,00		Заем до востребования.
21/12-21зСЗ от 06.12.2021	11 000 000		11 000 000,00		Заем до востребования.
22/01-22зСЗ от 27.01.2022		2 000 000,00	2 000 000,00		Заем до востребования.
23/02-22зСЗ от 03.02.2022		22 000 000,00	22 000 000,00		Заем до востребования.
24/03-22зСЗ от 01.03.2022		19 500 000,00	19 500 000,00		Заем до востребования.
25/04-22зСЗ от 01.04.2022		14 000 000,00	14 000 000,00		Заем до востребования.
Итого	96 000 000,00	57 500 000,00	153 500 000,00	0	

По всем полученным процентным займам за 2022 год начислены проценты к уплате на сумму 6 801 780,81 рублей.

11. Налоговая задолженность

Налоговые обязательства Общества отражаются в отчетности по принципу начисления.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества по налогам в бюджет отсутствует. Переплата по налогу на прибыль составляет 105 тыс. руб.

По состоянию на отчетную дату задолженность Общества перед государственными внебюджетными фондами отсутствует.

12. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 1 000 тыс. руб.

Чистые активы Общества на отчетную дату составили 16 760 тыс. руб. Увеличение чистых активов по сравнению с предыдущей отчетной датой составило 8 629 тыс. руб.

13. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом.

На начало и на конец 2022 года в бухгалтерском учете Отложенные налоговые активы (ОНА) и Отложенные налоговые обязательства (ОНО) отсутствуют.

14. Условные факты хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства

Сомнительная задолженность на 31.12.2022 г. отсутствует.

Резерв на оплату предстоящих отпусков сформирован на 31.12.2022 года в сумме 66 тыс. руб.

15. События, произошедшие после отчетной даты

Общество не имеет существенные события, произошедшие за период с 31 декабря 2022 г. по дату подписания отчетности за 2022 год.

16. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Характер отношений	Вид операции	Объем операций, тыс. руб.	Отражение в БУ
ИП Хламов В.Г.	Учредитель ООО	Приобретение услуг (аренда офиса)	137	да
		Приобретение работ (СМР)	19 795	да
		Заработная плата	480	да
ООО ПСФ «СитиСтрой»	Общий учредитель ООО	Приобретение работ, услуг (СМР)	26 210	да
ООО ИК «ЖилСтройСити»	Общий учредитель ООО	Приобретение услуг техзаказчика	34 711	да
ИП Хламова О.Н.	Родственные с учредителем	Приобретение услуг (транспортные услуги, поставка стр. мат-лов)	224	да
		Приобретение строительных материалов	36 669	да
		Приобретение объектов недвижимости	1 693	да

17. Заработная плата управленческого персонала, тыс. руб.

ФИО	Должность	ЗП за 2022 г.	ЗП план на 2023 г.
Хламов В.Г.	Генеральный директор	480	480
Соколова И.С.	Гл. бухгалтер	168	168

18. Денежные средства участников долевого строительства.

На 31.12.2022 года в ПАО СБЕРБАНК и других банках нет открытых счетов эскроу по договорам долевого участия в строительстве жилья (см. таблицу 8. Обеспечение обязательств).

19. Корректировка отчетности за предыдущие периоды

В связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости до момента передачи его участникам долевого строительства считаются незавершенным производством и остатки на начало и конец отчетного периода должны отражаться по строке бухгалтерского баланса 1210 «Запасы».

В бухгалтерский баланс за 2022 год внесена корректировка данных за 2020-2021 годы для сопоставимости данных с данными 2022 года. Итоги за 2020-2021 годы не изменились.

№ пп	№ стр.	2021 год, тыс. руб.		2020 год, тыс. руб.	
		Было	Стало	Было	Стало
1	1190	233 101	0	271 376	0
2	11901	233 101	0	271 376	0
3	1100	233 101	0	272 356	980
4	1210	1 349	234 450	881	272 257
5	12103	0	233 101	0	271 376
6	1200	17 829	250 929	28 977	300 353

20. Влияние последствий пандемии COVID-19 на деятельность организации

Сообщаю, что COVID-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем: в 2022 году отсутствовали факты приостановки в операционной деятельности, негативного влияния внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал, доступность рынков капитала/финансирования. Нарушения условий договоров отсутствовали и санкциям не подлежат.

В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации влияние вспышки вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) было не существенным. Общество подтверждает, что выявленные события за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

21. Влияние последствий военной операции на Украине на деятельность организации.

В феврале-марте 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц.

43

В связи с ~~ростом~~ геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается ~~существенный~~ ~~рост~~ ~~изменчивости~~ на фондовых и валютных рынках, а также нестабильность курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Вместе с тем, на дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2022 год указанные события не оказали существенного негативного влияния на хозяйственную деятельность Общества и Общество способно непрерывно продолжать свою деятельность и выполнять обязательства перед третьими лицами.

Генеральный директор
ООО СЗ «ЖилСтройСити»
«23» июня 2023 г.



В.Г. Хламов

ООО «АУДИТ-ГАРАНТ»

В настоящем документе пронумеровано,
пронумеровано и скреплено печатью

43 / Сервис 1911 / листов

Генеральный директор

Красавин Аркадий
Александрович

