



АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ
«ЭТАЛОН»

Аудиторское заключение

ОО «СЗ» ОТДЕЛФИНСТРОИ

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ЭТАЛОН»

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудиторская компания «Эталон»

428034, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, д.17, стр.1, пом.15

E-mail: info@gketalon.ru, www.gketalon.ru, тел./факс: (8352) 45-00-55

ИНН/КПП 2129042836/213001001, р/с 407028109750000000723

Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк,
БИК 049706609, к/с 30101810300000000609

AUDIT ADVISORY GROUP, Auditing Company «Etalon» Ltd,

428034, Chuvashia, Cheboksary, Moskovski avenue, 17, 1, 15, E-mail: info@gketalon.ru,
www.gketalon.ru, tel./fax: (8352) 45-00-55

Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности

ООО «СЗ» ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

за 2022 год

г. Чебоксары-2023 г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ» (ОГРН 1022101132822, 428015, Чувашия Чувашская Республика, г Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / стр 1, нежилое помещение 10), 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 изменении капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою



деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать стговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной



неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством, отвечающим за корпоративное управление 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.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (квалификационный аттестат № 01-001336, решение о выдаче № 14 от 20.05.2013 Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России», без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087187

В.Н. Иванов

Директор (квалификационный аттестат № К 016481, решение о выдаче № 90 от 29.03.2001 Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Минфина России, без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087198



Н.Б. Филиппова

«17» апрель 2023 г.

Аудируемое лицо:

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик
«Отделфинстрой»

Сокращенное наименование:

ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ»

Государственный регистрационный номер (ОГРН):

1022101132822

Место нахождения:

428015, Чувашия Чувашская Республика, г
Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / стр 1, нежилое
помещение 10



Аудиторская организация:

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Эталон» (ООО
«Аудиторская компания «Эталон»)

**Государственный регистрационный
номер (ОГРН):**

1022101268419

Место нахождения:

428017, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
Московский проспект 17, стр. 1, пом. 15

**Член саморегулируемой
организации аудиторов:**

Саморегулируемая организация аудиторов
Ассоциация «Содружество»

**Номер в реестре аудиторов и
аудиторских организаций
саморегулируемой организации
аудиторов (ОРНЗ):**

12006079874

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.



Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

428018, Чувашская Респ, Чебоксары г, Московский пр-кт, д. № 17, корп. 1, кв. 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская компания "Эталон"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2022
43220611		
2128023414		
71.12.2		
12300	16	
384		

ИНН

ОГРН/
ОГРНИП

2129042836
1022101268419

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	-	-	-
2П1	Основные средства	1150	347 402	257 535	224 699
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	72 471	240 635	224 699
2.1	Незавершенные вложения	11502	8 614	7 930	-
2.1	Арендованное имущество	11503	-	7 694	-
2.1	Земельные участки	11504	1 276	1 276	-
2.1	Инвестиционная недвижимость	11505	247 789	-	-
2.1	Инвестиционные права пользования активом	11506	17 252	-	-
2П1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	23 150
	в том числе:				
2.2	Незавершенные вложения	11601	-	-	23 150
3П1	Финансовые вложения	1170	253 948	357 290	395 539
6П2	Отложенные налоговые активы	1180	17 795	17 093	10 244
	Прочие внеоборотные активы	1190	602 990	505 574	222 926
	в том числе:				
5П1	Долгосрочная дебиторская задолженность	11901	602 990	505 574	222 926
	Итого по разделу I	1100	1 222 135	1 137 492	876 558
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4 П1	Запасы	1210	1 177 519	962 472	1 197 326
	в том числе:				

4.1	Материалы	12101	3 480	481	11 419
4.1	Товары для продажи	12102	52 226	53 986	78 722
4.1	Незавершенное строительство объектов	12103	492 633	476 993	674 707
4.1	Земельные участки	12104	383 289	420 068	431 838
4.1	прочие	12105	640	640	640
4.1	Завершенные объекты долевого строительства	12106	241 052	10 304	-
4.1	Права пользования активом по строительству объектов	12107	4 199	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 666	2 620	9 591
5 П1	Дебиторская задолженность	1230	255 031	271 860	261 270
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	69 480	115 578	29 021
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	39 478	33 433	73 070
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	74	462	10 180
5.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	8	16	17
5.1	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12305	51	1	2
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	11 035	13 238	-
5.1	Расчеты с участниками долевого строительства	12307	3 027	30	142
5.1	Расчеты по совместной деятельности	12308	131 878	109 102	148 838
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	472 802	134 834	126 715
	Прочие оборотные активы	1260	11 596	10 718	8 009
	Итого по разделу II	1200	1 926 614	1 382 504	1 602 911
	БАЛАНС	1600	3 148 749	2 519 996	2 479 469



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 000	10 000	10 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2	2	2
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 299 140	2 090 162	1 993 606
	Итого по разделу III	1300	2 309 142	2 100 164	2 003 608
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
		14101	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 959	783	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	в том числе:				
		1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	19 375	-	-
	в том числе:				
	Признанные обязательства по аренде	14501	19 375	-	-
	Итого по разделу IV	1400	22 334	783	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3 П2	Заемные средства	1510	227 190	293 394	395 610
	в том числе:				
3.9	Кредиты	15101	227 180	293 363	394 430
3.9	Проценты по кредитам	15102	10	31	1 180
5 П1	Кредиторская задолженность	1520	571 983	113 342	72 674
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	18 079	87 046	44 165
5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	163 852	125	26 630
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	36 223	8 619	1 878
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	81	3 294	-
5.3	Расчеты с участниками долевого строительства	15205	351 280	14 258	1
5.3	Расчеты по аренде	15206	2 468	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7 П1	Оценочные обязательства	1540	18 100	12 313	7 577
	в том числе:				
	резервы на отпуск	15401	18 100	12 313	7 577
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	817 273	419 049	475 861
	БАЛАНС	1700	3 148 749	2 519 996	2 479 469

Руководитель

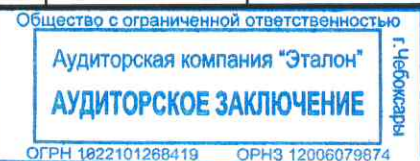
(подпись)

Черкунов Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна



31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

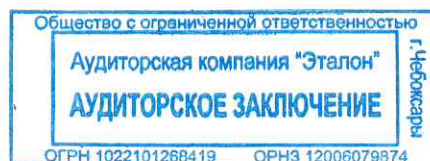
за Январь - Декабрь 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710002	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"	по ОКПО	31	12
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2022	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	43220611	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частное	по ОКОПФ / ОКФС	2128023414	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	71.12.2	
		12300	16
		384	



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.12	Выручка	2110	525 793	529 277
	в том числе:			
	Деятельность заказчика-застройщика	21101	378 114	303 615
	Реализация земли	21102	74 585	149 155
	Реализация жилых объектов недвижимости	21103	23 776	26 740
	Реализация нежилых объектов недвижимости	21104	9 012	27 930
	Торговля оптовая	21105	17 727	5 744
	Услуги аренды	21106	22 579	16 093
4.14	Себестоимость продаж	2120	(105 675)	(158 665)
	в том числе:			
	Реализация земли	21201	(39 245)	(86 696)
	Реализация жилых объектов недвижимости	21202	(16 660)	(19 973)
	Реализация нежилых объектов недвижимости	21203	(9 637)	(28 950)
	Торговля оптовая	21204	(17 553)	(5 496)
	Услуги аренды	21205	(22 580)	(17 550)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	420 118	370 612
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(105 530)	(92 268)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	314 588	278 344
	Доходы от участия в других организациях	2310	5 000	50 869
	в том числе:			
	Долевое участие в российских организациях	23101	5 000	50 869
	Проценты к получению	2320	29 416	12 844
	Проценты к уплате	2330	-	-
4.13	Прочие доходы	2340	222 024	97 975
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	1 958	6 545
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	812	18
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления срока платежа	23403	219	3 525
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23404	2 160	-
	Прочие внереализационные доходы	23405	967	1 989
	Перевыставление затрат по содержанию имущества	23407	1 647	-
	Прибыль от совместной деятельности	23408	212 040	75 151
	Доходы в виде восстановления оценочных резервов	23409	2 217	-
	Возврат страховых платежей и госпошлин	23410	4	10 747
4.15	Прочие расходы	2350	(58 216)	(97 913)
	в том числе:			

	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	-	(2 849)
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23502	(620)	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23503	(810)	(11)
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23504	(219)	(3 525)
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23505	(1 628)	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23506	(10 871)	(33 870)
	Расходы на услуги банков	23507	(863)	-
	Налоги и сборы	23508	(9 426)	(12 634)
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23509	(11 316)	-
	Прочие внереализационные расходы	23510	(969)	(21 635)
	Перевыставление затрат по содержанию имущества	23508	(1 647)	-
	Социальные расходы	23509	(7 131)	-
	Благотворительность	23510	(11 802)	(23 389)
	Затраты по выполнению гарантийных обязательств	23512	(262)	-
	Судебные издержки	23513	(652)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	512 812	342 119
5.1	Налог на прибыль	2410	(109 608)	(65 563)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(109 577)	(71 629)
	отложенный налог на прибыль	2412	(31)	6 066
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
		24601	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	403 204	276 556



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	403 204	276 556
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____
(подпись)

**Черкунов Александр
Сергеевич**
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
43220611	
2128023414	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"

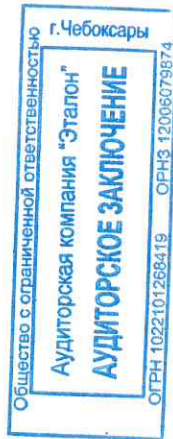
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

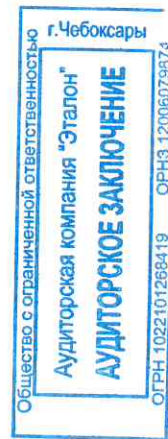
Единица измерения: в тыс. рублей



1. Движение капитала

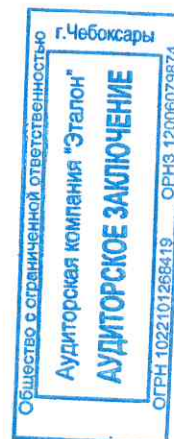
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10 000	-	-	2	1 993 606	2 003 608
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	276 556	276 556
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	276 556
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(180 000)	(180 000)
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	(180 000)	(180 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10 000	-	-	2	2 090 162	2 100 164
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	408 978	408 978
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	403 204	403 204
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	-	-	-	X	-	X
Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи переходом на ФСБУ 6/2020	3317	-	-	-	-	5 774	5 774
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(200 000)	(200 000)
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	(200 000)	(200 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10 000	-	-	2	2 299 140	2 309 142



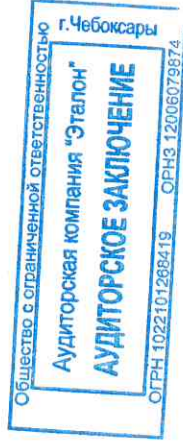
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
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	2 309 142	2 100 164	2 003 608



Руководитель _____
(подпись)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

31 марта 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

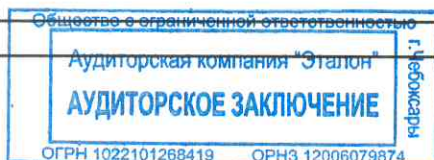
по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
43220611		
2128023414		
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	1 145 541	799 883
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	305 578	121 741
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	13 849	14 871
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от целевого финансирования долевого строительства	4114	780 400	570 335
проценты полученные	4115	29 420	12 627
возврат авансов оплаченных	4116	4 232	56 942
возврат страховых платежей, госпошлин, залоговых платежей	4117	1 254	10 747
от доходов по уступке права требования	4118	-	5 792
возврат излишне уплаченных налогов		9 594	-
прочие поступления	4119	1 214	6 828
Платежи - всего	4120	(1 568 582)	(1 192 831)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 230 684)	(940 375)
в связи с оплатой труда работников	4122	(169 267)	(137 601)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 921)	-
налога на прибыль организаций	4124	(94 264)	(55 009)
уплата налогов и сборов	4125	(10 060)	(13 322)
благотворительность	4126	(11 749)	(23 389)
возврат средств целевого финансирования долевого строительства	4127	(175)	(2 962)
возврат авансов полученных	4128	(33 206)	(7 280)
прочие платежи	4129	(17 256)	(12 893)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(423 041)	(392 948)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	430 064	282 816
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	2 067	3 845
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	2 160	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	13 071	21 600
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	201 160	111 395
возврат вкладов от простого товарищества	4215	211 606	145 976
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(279 614)	(332 663)
в том числе:			



в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(105 014)	(41 963)
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	(174 600)	(290 700)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	150 450	(49 847)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	810 897	630 914
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	810 897	630 914
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	(200 338)	(180 000)
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	(200 000)	(180 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(338)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	610 559	450 914
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	337 968	8 119
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	134 834	126 715
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	472 802	134 834
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Черкунов Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "СЗ "Отделфинстрой" П-1 (тыс. руб.)**

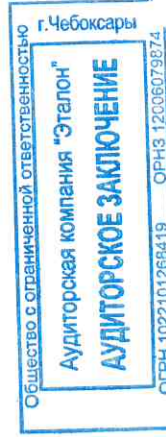
**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

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

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	-	-	-

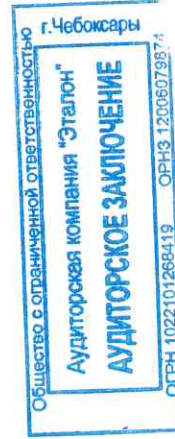


1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

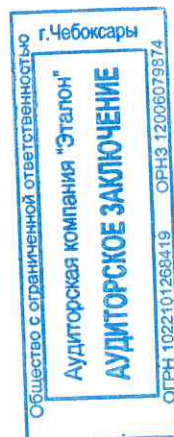
1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанная 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 неформленные 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:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На начало периода				
			На начало года		Переоценка		На конец периода				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	359 109	(109 504)	370 302	(267 676)	86 751	(100 193)	-	461 735	(122 947)
	5210	за 2021г.	324 114	(99 416)	51 250	(16 255)	13 406	(23 495)	-	359 109	(109 504)
в том числе:											
Машины и оборудование	5201	за 2022г.	14 850	(13 113)	2 021	(8 395)	10 704	(1 116)	-	8 476	(3 525)
	5211	за 2021г.	21 575	(16 308)	-	(6 725)	6 725	(3 531)	-	14 850	(13 113)
Сооружения	5202	за 2022г.	76 198	(33 543)	13 330	(70 962)	31 794	(850)	-	18 566	(2 599)
	5212	за 2021г.	75 350	(28 245)	848	-	-	(5 298)	-	76 198	(33 543)
Здания	5203	за 2022г.	198 352	(32 299)	-	(179 097)	30 211	(632)	-	19 255	(2 720)
	5213	за 2021г.	192 084	(25 866)	14 039	(7 771)	4 922	(11 355)	-	198 352	(32 299)
Транспортные средства	5204	за 2022г.	65 438	(27 603)	6 343	(6 125)	8 290	(13 682)	-	65 657	(32 996)
	5214	за 2021г.	32 110	(26 146)	35 087	(1 759)	1 759	(3 216)	-	65 438	(27 603)
производственный инвентарь	5205	за 2022г.	2 994	(2 946)	5 738	(3 097)	5 752	(6 083)	-	5 635	(3 277)
	5215	за 2021г.	2 994	(2 851)	-	-	-	(95)	-	2 994	(2 946)
земельные участки	5206	за 2022г.	1 276	-	-	-	-	-	-	1 276	-
	5216	за 2021г.	-	-	1 276	-	-	-	-	1 276	-
Инвестиционная недвижимость	5207	за 2022г.	-	-	325 284	-	-	(77 496)	-	325 284	(77 496)
	5217	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционные права пользования активом	5208	за 2022г.	-	-	17 586	-	-	(334)	-	17 586	(334)
	5218	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

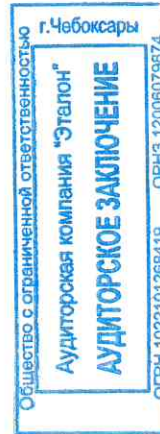
Общество с ограниченной ответственностью
г.Чебоксары
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ОГРН 1022101269419 ОГРНЗ 12006079874

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	7 930	103 545	(4 656)	(98 205)	8 614
	5250	за 2021г.	23 150	45 671	(10 917)	(49 974)	7 930
в том числе:							
	Приобретение объектов основных средств со стороны	5241	7 930	92 458	(4 656)	(90 679)	5 053
Строительство объектов основных средств	5251	за 2021г.	-	45 671	-	(37 741)	7 930
	5242	за 2022г.	-	11 087	-	(7 526)	3 561
Приобретение доходных вложений в материальные ценности	5252	за 2021г.	-	16 042	-	(16 042)	-
	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	23 150	-	(10 917)	(12 233)	-

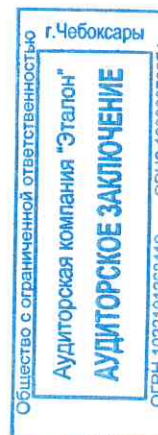
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

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



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	234 338	163 175	158 972
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	17 252	7 694	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	3 594 436	3 501
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Черкунов Александр

Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

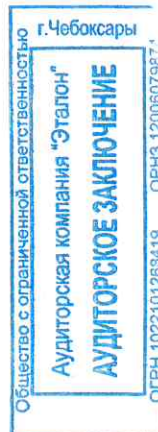
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	первоначальная стоимость				накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	357 290	-	-	(103 342)	-	-	-	253 948	-
	5311	за 2021г.	395 539	-	-	(38 249)	-	-	-	357 290	-
в том числе:											
вклады в уставные капиталы и акции других организаций	5302	за 2022г.	99 417	-	-	(1 628)	-	-	-	97 789	-
	5312	за 2021г.	99 427	-	-	(10)	-	-	-	99 417	-
вклады в товарищества по совместной деятельности	5303	за 2022г.	257 873	-	-	(101 714)	-	-	-	156 159	-
	5313	за 2021г.	296 112	-	-	(38 239)	-	-	-	257 873	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)
	5315	за 2021г.	4 195	(4 195)	-	(1 700)	1 700	-	-	2 495	(2 495)
в том числе:											
займы, выданные другим организациям	5306	за 2022г.	2 495	(2 495)	-	-	-	-	-	2 495	(2 495)
	5316	за 2021г.	4 195	(4 195)	-	(1 700)	1 700	-	-	2 495	(2 495)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	359 785	(2 495)	-	(103 342)	-	-	-	256 443	(2 495)
	5310	за 2021г.	399 734	(4 195)	-	(39 949)	1 700	-	-	359 785	(2 495)

г.Чебоксары
 Общество с ограниченной ответственностью
 "Эталон"
 Аудиторская компания
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 1022101268419 ОГРН 12006079874

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



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна



Черкунов Александр Сергеевич

Главный бухгалтер

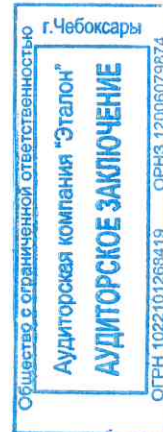
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

31 марта 2023 г.

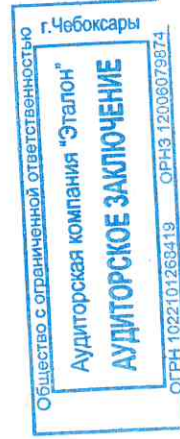
4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	962 472	-	962 472	1 639 945	-	-	-	1 177 519	-	1 177 519	
	5420	за 2021г.	1 197 326	-	1 197 326	538 036	-	-	X	962 472	-	962 472	
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	481	-	481	33 158	-	-	-	3 480	-	3 480	
	5421	за 2021г.	11 419	-	11 419	413	-	-	-	481	-	481	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	53 986	-	53 986	42 487	-	-	-	52 226	-	52 226	
	5423	за 2021г.	78 722	-	78 722	6 150	-	-	-	53 986	-	53 986	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	640	-	640	-	-	-	-	640	-	640	
	5426	за 2021г.	640	-	640	-	-	-	-	640	-	640	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство	5408	за 2022г.	476 993	-	476 993	1 226 144	-	-	-	492 633	-	492 633	
	5428	за 2021г.	674 707	-	674 707	389 736	-	-	-	476 993	-	476 993	
Земельные участки	5409	за 2022г.	420 068	-	420 068	92 420	-	-	-	383 289	-	383 289	
	5429	за 2021г.	431 838	-	431 838	131 433	-	-	-	420 068	-	420 068	
Завершенные строительством объекты долевого строительства		за 2022г.	10 304	-	10 304	241 052	-	-	-	241 052	-	241 052	
		за 2021г.	-	-	-	10 304	-	-	-	10 304	-	10 304	
Права пользования активом по строительству объектов		за 2022г.	-	-	-	4 684	-	-	-	4 199	-	4 199	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



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	72 500	45 605	55 609
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве	5446	72 500	45 605	55 609



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

Неркунов Александр Сергеевич

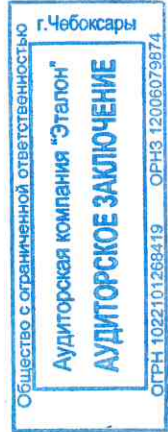
(подпись) (расшифровка подписи)

Руководитель

31 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года			поступление			выбыло				перевод из		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			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	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	Долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	577 324	(71 750)	169 514	-	(58 087)	-	(9 406)	-	(4 605)	-	684 146	(81 156)		
	5521	за 2021г.	263 132	(40 206)	314 192	-	-	-	(31 544)	-	-	-	577 324	(71 750)		
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	55 757	-	-	-	(55 757)	-	-	-	-	-	55 757	-		
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	1 914	-	-	-	-	-	-	-	1 914	-		
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Займы выданные беспроцентные	5505	за 2022г.	521 567	(71 750)	167 600	-	(2 330)	-	(9 406)	-	(4 605)	X	682 232	(81 156)		
	5525	за 2021г.	263 132	(40 206)	258 435	-	-	-	(31 544)	-	-	X	521 567	(71 750)		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	278 109	(6 249)	966 042	-	(987 700)	(208)	432	-	4 605	-	262 848	(7 817)		
	5530	за 2021г.	266 315	(5 045)	155 986	-	(143 899)	(293)	(1 204)	-	-	-	278 109	(6 249)		
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	36 661	(3 228)	163 339	-	(157 294)	-	-	-	-	-	42 211	(2 733)		
	5531	за 2021г.	75 824	(2 754)	27 850	-	(67 013)	-	(474)	-	-	-	36 661	(3 228)		
Авансы выданные	5512	за 2022г.	116 937	(1 359)	769 852	-	(816 174)	(208)	432	-	-	-	70 407	(927)		
	5532	за 2021г.	30 583	(1 562)	113 260	-	(26 855)	(51)	203	-	-	-	116 937	(1 359)		
Прочая	5513	за 2022г.	14 900	(1 662)	7 418	-	(14 226)	-	(933)	-	4 605	-	15 192	(4 157)		
	5533	за 2021г.	729	(729)	14 413	-	-	(242)	-	-	-	-	14 900	(1 662)		
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	462	-	74	-	(462)	-	-	-	-	X	74	-		
	5534	за 2021г.	10 180	-	462	-	(10 180)	-	-	-	-	X	462	-		
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5515	за 2022г.	16	-	-	-	(8)	-	-	-	-	X	8	-		
	5535	за 2021г.	17	-	-	-	(1)	-	-	-	-	X	16	-		
Расчеты с персоналом по прочим операциям	5516	за 2022г.	1	-	51	-	(1)	-	-	-	-	X	51	-		
	5536	за 2021г.	2	-	1	-	(2)	-	-	-	-	X	1	-		
Расчеты с участниками долевого строительства	5517	за 2022г.	30	-	3 027	-	(30)	-	-	-	-	X	3 027	-		
	5537	за 2021г.	142	-	-	-	(112)	-	-	-	-	X	30	-		
Расчеты по совместной деятельности	5518	за 2022г.	109 102	-	22 776	-	-	-	-	-	-	X	131 878	-		
	5538	за 2021г.	148 838	-	-	-	(39 736)	-	-	-	-	X	109 102	-		
Итого	5500	за 2022г.	855 433	(77 999)	1 135 556	-	(1 045 787)	(208)	(8 974)	-	X	-	946 994	(88 973)		
	5520	за 2021г.	529 447	(45 251)	470 178	-	(143 899)	(293)	(32 748)	-	X	-	855 433	(77 999)		



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	20 700	12 883	17 603	12 389	14 719	11 409
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	15 460	12 726	15 452	12 224	12 854	11 131
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 083	157	1 494	135	1 810	248
прочая	5543	4 157	-	657	30	55	30
	5544	-	-	-	-	-	-

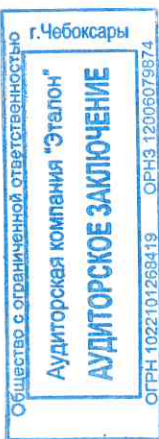
Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 1022101268419 ОРНЗ 12006079974
 г.Чебоксары

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		слисание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	19 375	-	-	-	19 375
	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.	-	-	-	-	-	-
Признанные обязательства по аренде	5555	за 2022г.	-	19 375	-	-	-	19 375
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	406 736	1 385 105	1 879	(994 547)	-	799 173
	5580	за 2021г.	468 284	406 705	31	(468 284)	-	406 736
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	87 046	18 079	-	(87 046)	-	18 079
	5581	за 2021г.	44 165	87 046	-	(44 165)	-	87 046
авансы полученные	5562	за 2022г.	125	163 852	-	(125)	-	163 852
	5582	за 2021г.	26 630	125	-	(26 630)	-	125
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	8 619	36 223	-	(8 619)	-	36 223
	5583	за 2021г.	1 878	8 619	-	(1 878)	-	8 619
кредиты	5564	за 2022г.	293 394	810 897	1 879	(878 980)	-	227 190
	5584	за 2021г.	395 610	293 363	31	(395 610)	-	293 394
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	3 294	81	-	(3 294)	-	81
	5586	за 2021г.	-	3 294	-	-	-	3 294
Расчеты с участниками долевого строительства	5567	за 2022г.	14 258	351 280	-	(14 258)	-	351 280
	5587	за 2021г.	1	14 258	-	(1)	-	14 258
Признанные обязательства по аренде	5568	за 2022г.	-	4 693	-	(2 225)	-	2 468
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	406 736	1 404 480	1 879	(994 547)	-	818 548
	5570	за 2021г.	468 284	406 705	31	(468 284)	-	406 736

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	-	-	-



Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

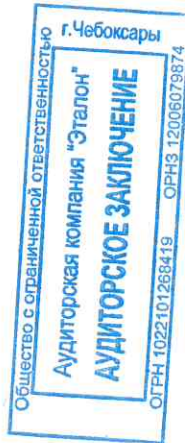
Руководитель _____
(подпись)

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 840	2 584
Расходы на оплату труда	5620	75 352	63 282
Отчисления на социальные нужды	5630	11 957	10 712
Амортизация	5640	24 576	19 372
Прочие затраты	5650	11 468	14 552
Итого по элементам	5660	128 193	110 502
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	83 012	140 431
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	211 205	250 933

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



Руководитель Черкунов Александр Сергеевич (подпись) [расшифровка подписи]

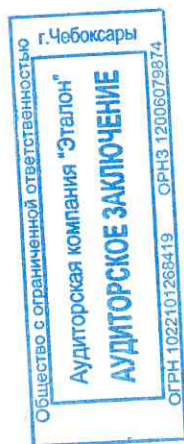
Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаев

31 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	12 313	15 181	(9 394)	-	18 100
в том числе:						
резервы на оплату отпусков	5701	12 313	15 181	(9 394)	-	18 100



Руководитель (подпись) Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	135 733	73 080	55 610
земельные участки в залоге	5811	72 500	45 605	55 610
поручительство за третьих лиц	5812	63 233	27 475	-

Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 1022101268419 ОГРН3 12006079874
 г.Чебоксары



Руководитель
 (подпись)

Чернов Александр Сергеевич
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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

Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 1022101268419 ОГРНЗ 12006079874
 г.Чебоксары



Черкунов Александр Сергеевич
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

Руководитель

31 марта 2023 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ОТДЕЛФИНСТРОЙ»**

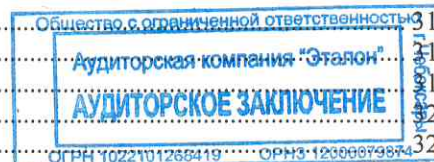
**Пояснения к бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2022 год.**

П-2



Содержание

1.	Общие сведения	3
2.	Раскрытие применяемых способов ведения учета	4
2.1.	Основа представления	4
2.2.	Основные средства	4
2.3.	Капитальные вложения	5
2.4.	Аренда	6
2.5.	Нематериальные активы	7
2.6.	Учет запасов	7
2.7.	Учет расходов будущих периодов	8
2.8.	Дебиторская задолженность	8
2.9.	Финансовые вложения	8
2.10.	Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 9	
2.11.	Признание доходов	10
2.12.	Признание расходов	11
2.13.	Заемные средства	11
2.14.	Оценочные обязательства и оценочные резервы	12
2.15.	Резервный капитал	12
2.16.	Операции в иностранной валюте	12
2.17.	Учет совместной деятельности	13
2.18.	Инвентаризация имущества и обязательств	13
2.19.	Налогообложение	13
2.20.	Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом	13
3.	Вступительные и сравнительные данные	14
4.	Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	16
4.1.	Основные средства	16
4.2.	Капитальные вложения и оборудование к установке	19
4.3.	Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	20
4.4.	Запасы	20
4.5.	Дебиторская задолженность	20
4.6.	Денежные средства и денежные эквиваленты	21
4.7.	Уставный капитал	21
4.8.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	21
4.9.	Заемные средства	22
4.10.	Кредиторская задолженность	22
4.11.	Резервы	23
4.12.	Выручка от продаж	23
4.13.	Прочие доходы	23
4.14.	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	24
4.15.	Прочие расходы	24
4.16.	Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств	25
5.	Налоги	25
5.1.	Учет расчетов по налогу на прибыль	25
6.	Информация о связанных сторонах	26
7.	Условные факты хозяйственной деятельности	31
7.1.	Условия хозяйственной деятельности	31
7.2.	Социальные обязательства	31
7.3.	Налоги	32
7.4.	Судебные разбирательства	32
8.	Совместная деятельность	34
8.1.	Договор простого товарищества с АО "СЗ "Группа "КСК".	34
8.2.	Договор простого товарищества с АО "ТУС" и ООО "Спираль".	35
9.	События после отчетной даты	35
9.1.	Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества	35
9.2.	Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	36
9.3.	Судебные иски к обществу после отчетной даты	36
9.4.	Геополитические события	36
9.5.	Осуществленные после отчетной даты прочие операции	36
10.	Информация по прекращенной деятельности	36



1. Общие сведения

Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Отделфинстрой» (далее «Общество»):

428015, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, пом. 10.

Почтовый адрес Общества:

428015, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, пом. 10.

Регистрация Общества:

Общество зарегистрировано Постановлением Главы администрации Ленинского района г.Чебоксары от 26 февраля 1997г. № 62/2 как закрытое акционерное Общество «Отделфинстрой». На основании решения общего собрания акционеров постановлением главы администрации Главы администрации Ленинского района г.Чебоксары от 18 февраля 1998г. № 161 закрытое акционерное Общество реорганизовано в Общество с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой». Общим собранием участников Общества от 13.06.2019г. (протокол №5 от 13.06.2019г.), решения которого зарегистрированы ИФНС России по г.Чебоксары 21.06.2019г. за № 2192130172640, в связи с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" Общество с ограниченной ответственностью «Отделфинстрой» переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой». ИНН 2128023414, КПП 213001001, ОГРН 1022101132822, ОКПО 43220611, ОКВЭД 71.12.2

Последние изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:

Общим собранием участников Общества от 04.06.2020г. (протокол №11 от 04.06.2020г.), Устав общества принят в новой редакции и зарегистрирован ИФНС России по г.Чебоксары 15.06.2020г. за ГРН 2202200116601.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества на момент его регистрации составлял 10 000 рублей. Решением общего собрания участников Общества от 07.02.2018г. (протокол №2 от 07.02.2018г.) размер уставного капитала увеличен до 80 000 000 рублей. В 2019г. изменений Уставного капитала не было. Решением общего собрания участников Общества от 21.01.2020г. (протокол №1 от 21.01.2020г.) размер уставного капитала уменьшен до 10 000 000 рублей.

Участниками Общества с долей принадлежащего имущества более 10% являются:

- юридические лица - нет.
- физические лица - Черкунов Александр Сергеевич
- Черкунова Любовь Алексеевна
- Черкунова Светлана Александровна
- Черкунова Ирина Александровна

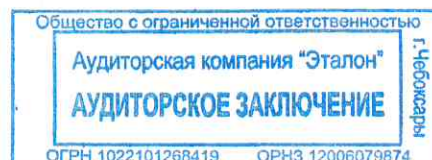
Аудитор Общества:

ООО "Аудиторская компания "Эталон" ИНН 2129042836 КПП 213001001.

Среднегодовая численность работающих в Обществе составила:

- За 2022 г. - ИТР и служащих списочного состава - 46 человек
- За 2021 г. - ИТР и служащих списочного состава - 44 человека.

Основные виды деятельности Общества в 2022 году:



- Деятельность заказчика-застройщика по строительству многоквартирных жилых домов
- Реализация собственного недвижимого имущества
- Оптовая торговля
- Услуги аренды

Общество имеет следующие свидетельства о членстве в саморегулируемых организациях и лицензии по следующим видам деятельности:

- Свидетельство № СРО-С-0102-06-2128023414 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии» 19.05.2015г.
- №ИШК 02678 МЭ на пользование недрами сроком действия с 06 декабря 2019 г. по 12 декабря 2038г.

Директор Общества - Черкунов Александр Сергеевич назначен общим собранием участников общества от 21.12.2021г. на срок 3 года.

Главный бухгалтер Общества - Тихонова Ирина Николаевна, приказ о приеме на работу №25-к от 02.10.2012г., трудовой договор №7 от 01.10.2012.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета

2.1. Основа представления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана на основе Положения по учетной политике на 2022 год, утвержденного приказом от 30.12.2021 года №74-П.

2.2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

В отношении активов, характеризующихся одновременно вышеуказанными признаками основного средства, но имеющих стоимостной лимит не выше 100 000 (Сто тысяч) рублей не применяются положения ФСБУ 6/2020. Общество, применяя вышеуказанный стоимостной лимит, ориентируется на результаты проведенного инвестиционного анализа, который показывает незначительную долю таких активов и их незначительные сроки полезного использования. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Организация обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения таких активов.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств



обособленно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Результаты корректировки амортизации объектов основных средств списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).

Балансовая стоимость основных средств на начало 2022 года определена как первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная ранее, за вычетом накопленной амортизации. Накопленная амортизация определена исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Сравнительные показатели по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматриваются.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом ежемесячно. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) приведены ниже.

Группа основных средств	Принятые сроки полезного использования	Оставшиеся сроки полезного использования
Здания	От 20 лет до 30 лет + 1 месяц	От 0 до 29 лет
Сооружения	От 7 лет до 25 лет	От 0 до 20 лет
Машины и оборудование	От 1 года до 20 лет	От 0 до 7 лет
Транспортные средства	От 3 лет до 10 лет	От 0 до 3 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 1 года до 10 лет +1 месяц	От 0 до 2 лет

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоценённой стоимости;

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется 1 раз в год на отчетную дату.

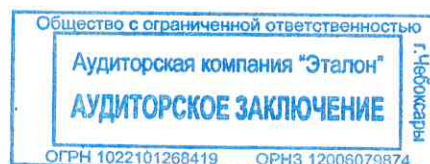
Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

2.3. Капитальные вложения

К капитальным вложениям относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:



а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

По объектам незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о ликвидации или существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере балансовой стоимости за вычетом стоимости возвратных отходов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.

2.4. Аренда

Общество выбрало 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. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

Общество решило не применять Федеральный стандарт бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

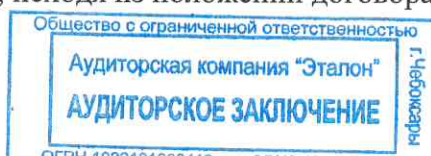
Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 - право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль по каждому договору аренды единовременно признается на конец предыдущего года.

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022):

- Справедливая стоимость права пользования активом определяется с учетом рекомендации Фонда БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга».
- По договорам аренды, в соответствии с Рекомендацией Фонда БМЦ Р-97/2018-КлР «Первое применение ФСБУ 25» право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке заимствований) с корректировкой на величину числящихся на балансе Обществе по состоянию на 31.12.2021 активов, связанных с соответствующим договором аренды, за исключением ситуации, когда арендные платежи формируются на отличных от рыночных условиях.
- По договорам лизинга право пользования активом оценивается по справедливой стоимости с отнесением разницы между такой стоимостью и величиной обязательства по аренде на счет нераспределенной прибыли прошлых лет.

Сравнительные показатели в связи с единовременной корректировкой по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматриваются

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



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

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

Группа прав пользования активами	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Земельные участки	10-49

2.5. Нематериальные активы

Учет НМА осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов", утвержденным приказом Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н (далее - ПБУ 14/2007).

Переоценка НМА не производится. Проверка НМА на обесценение осуществляется в порядке, определенном МСФО. Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом.

Срок полезного использования и способ определения амортизации ежегодно проверяется на необходимость их уточнения. Срок полезного использования подлежит уточнению в случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив. Способ определения амортизации подлежит корректировке в случае существенного изменения ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива. Существенным изменением продолжительности периода и будущих экономических выгод признается изменение на 5 и более процентов.

2.6. Учет запасов

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Организация определяет затраты, включаемые в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), в сумме балансовой стоимости передаваемых



активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов.

Себестоимость приобретенных запасов определяется в размере сумм, уплаченных и (или) подлежащих уплате (безо всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, равно как без дисконтирования в случае отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев. Резерв под обесценение запасов создается по отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в составе управленческих расходов в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

2.7. Учет расходов будущих периодов

В составе расходов будущих периодов учитываются расходы, произведенные в отчетном периоде, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов.

Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Сроки списания расходов будущих периодов регулируются организацией самостоятельно (устанавливаются приказом руководителя), если иное не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту учета.

2.8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

2.9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.



Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

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

Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т. ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги (векселя, депозитные сертификаты)), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.



2.10. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты

совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам.

Платежи арендодателю по договорам аренды классифицируются следующим образом:

- В составе операционной деятельности отражаются неарендные платежи (возмещение коммунальных расходов, переменные платежи, не основанные на рыночной стоимости или ставке) и оплаченные проценты, начисляемые на обязательство по аренде.
- В составе инвестиционной деятельности отражаются авансовые платежи по аренде до начала течения срока аренды
- В составе финансовой деятельности отражаются платежи в погашение основного долга.

В случае, если указанные платежи осуществляются одной суммой, разделение между неарендными платежами, процентами и суммой основного долга осуществляется в следующем приоритете:

- В первую очередь погашаются неарендные платежи
- Во вторую очередь погашаются проценты
- В третью очередь погашается основной долг.

2.11. Признание доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999г. № 32н.

Выручка от продажи продукции (выполнения работ, оказания услуг) является доходом от обычных видов деятельности и отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) имеется право на получение выручки;
- 2) существует уверенность в поступлении экономических выгод;
- 3) право собственности на продукцию перешло к покупателю, работа принята заказчиком, услуга оказана;
- 4) сумма выручки и расходы, которые произведены (будут произведены), могут быть определены.

Выручка от продажи в отчетности отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, налога с продаж, таможенных пошлин, иных аналогичных обязательных платежей.

По работам (услугам) долгосрочного характера выручка признается по мере выполнения отдельных этапов работ (услуг), подтверждаемых подписанными актами выполненных работ по форме КС-2 и справками выполненных работ по форме КС-3 .

Поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации признаются доходом от обычных видов деятельности.



2.8.4. Поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам), а также доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов.

2.8.5. Доходы от реализации объектов недвижимости определяются по моменту подписания сторонами акта приема-передачи недвижимости.

2.12. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Прочие расходы в основном включают:

- убытки от участия в совместной деятельности по договорам простого товарищества;
- отчисления в резервы по оценочным обязательствам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера.

2.13. Заемные средства

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным приказом Минфина России от 6.10.08 г. N 107н. Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Организация учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Земля, приобретаемая для целей строительства и дальнейшей перепродажи вместе с построенными на ней объектами недвижимости, не признается инвестиционным активом.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее операционными расходами и подлежат включению в финансовый результат.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим видам активов, формирующих имущество комплекса).



Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим статьям активов), но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

2.14. Оценочные обязательства и оценочные резервы

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

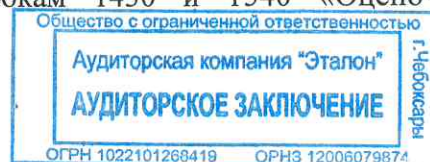
- по оплате отпусков;
- резерв по сомнительным долгам.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и дополнительного отпусков за все время их работы в организации и средневзвешенной заработной платы на конец каждого отчетного периода.

Сумма отчислений в резерв по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично на конец каждого отчетного периода.

Оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.



2.15. Резервный капитал

В 2017 году Общество в соответствии с действовавшим Уставом создавало резервный капитал в размере 15 % от величины уставного капитала, предназначенный для покрытия убытков путем отчислений чистой прибыли Общества до достижения им предельного размера. Согласно редакции Устава, которая зарегистрирована ИФНС России по г.Чебоксары 16.02.2018г. за № 2182130060957 порядок формирования резервов Уставом не определен и отнесен к компетенции общих собраний Участников. В 2018 - 2022 годах резервный капитал дополнительно не формировался.

2.16. Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции. Денежные средства в кассе, на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в ценные бумаги (за исключением акций) и выраженные в иностранной валюте средства в расчетах, включая займы выданные и полученные (за исключением средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса Центрального банка Российской Федерации, действовавшего на отчетную дату и составившего:

	руб.		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
Евро	75,6553	84,0695	90,6824

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также при пересчете

их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.17. Учет совместной деятельности

Учет совместной деятельности общества и имущества по данной деятельности осуществляется в соответствии с ПБУ 20/2003 "Информация об участии в совместной деятельности", утвержденным приказом Минфина России от 24.11.2003 г. N 105н.

Активы, внесенные в счет вклада по договору о совместной деятельности, включаются организацией в состав финансовых вложений по стоимости, по которой они отражены в бухгалтерском балансе на дату вступления договора в силу.

Общество является участником, на которого возложено ведение бухгалтерского учета совместной деятельности. Показатели отдельного баланса по совместно осуществляемой деятельности и операций в бухгалтерский баланс организации (как участника, ведущего общие дела), не включаются.

Отражение хозяйственных операций по договору о совместной деятельности, включая учет расходов и доходов, а также расчет и учет финансовых результатов осуществляется по отдельному балансу в общеустановленном порядке.

2.18. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.



2.19. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.20. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетной политике на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета основных средств.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетную политику на 2022 год внесены изменения, касающиеся порядка оценки активов, входящих в состав вложений во внеоборотные активы.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018

года № 208н год закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

Изменения в учетной политике Общества на 2023 год, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, не планируются.

3. Вступительные и сравнительные данные

Вступительные данные бухгалтерского баланса на 31.12.2020г. и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах П-1 скорректированы для целей обеспечения сопоставимости в результате изменения учетных подходов к классификации активов и обязательств:

1) Суммы прочей (неторговой) дебиторской задолженности, включая задолженность по выданным займам, имеющей срок погашения более 12 месяцев после отчетной даты, исключена из состава оборотных активов и отражена в составе внеоборотных активов.

В соответствии с пунктом 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. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

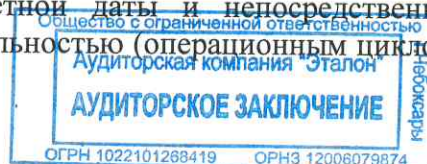
Стандарт ПБУ 4/99 не определяет термин «внеоборотные активы» и порядок их классификации, в связи с этим, следует руководствоваться МСФО на основании пункта 7.1 ПБУ 1/2008.

Исходя из пункта 67 МСФО (IAS 1) термин «внеоборотные» используется для обозначения материальных, нематериальных и финансовых активов долгосрочного характера. Таким образом, термины «внеоборотные» и «долгосрочные» активы являются тождественными с точки зрения стандартов учета. При этом в случае, если срок обращения (погашения) активов превышает 12 месяцев, стандарт ПБУ 4/99 относит данные активы к краткосрочным только в том случае, если период их оборота (погашения) ограничен операционным циклом.

Операционный цикл организации представляет собой промежуток времени между приобретением активов для обработки и их реализацией в форме денежных средств или их эквивалентов.

К оборотным активам относятся активы (такие как запасы и торговая дебиторская задолженность), продажа, потребление или реализация которых осуществляется в пределах обычного операционного цикла, даже когда не предполагается, что их стоимость будет реализована в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. В состав оборотных активов также включаются активы, главным образом предназначенные для целей торговли, а также оборотная часть внеоборотных финансовых активов. (п. 68 IAS 1).

Исходя из указанных выше норм стандартов, учитывая международные стандарты финансовой отчетности, в случае, если срок погашения дебиторской задолженности превышает 12 месяцев после отчетной даты и непосредственная связь дебиторской задолженности с операционной деятельностью (операционным циклом) отсутствует, данный



актив в соответствии с пунктом 19 ПБУ 4/99 подлежит классификации в составе долгосрочных (внеоборотных) активов. К таким активам общество отнесло прочую (неторговую) дебиторскую задолженность со сроком свыше 12 месяцев.

2) В составе долгосрочных заемных средств по состоянию на 31.12.2020г. была отражена задолженность по целевым кредитам на строительство многоквартирных жилых домов. Срок погашения указанных кредитов, согласно условиям договора, приходился на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты. При этом указанные обязательства классифицированы в бухгалтерском балансе как краткосрочные с учетом того, что:

- кредиты являются целевыми и предоставляются на строительство определенного объекта;
- получение кредита происходит в периоде после получения разрешения на строительство объекта
- условиями кредитного соглашения предусмотрено списание средств, поступающих со счетов эскроу после завершения строительства, в безакцептном порядке и(или) возникновение у заемщика обязанности по направлению в короткий срок на погашение основного долга денежных средств, поступающих от сделок по отчуждению недвижимости после завершения строительства объекта.
- заемщик не имеет возможности в одностороннем порядке отсрочить дату погашения кредита до предельного срока, установленного договором в случае завершения строительства объекта и (или) получения денежных средств от сделок по отчуждению недвижимости.

В соответствии с пунктами 19 ПБУ 4/99, пунктом 68, 69, 70, 73 МСФО (IAS) 1, привлеченные целевые заемные средства на строительство жилых домов признаются обязательствами, погашаемыми в пределах одного операционного цикла строительства определенного объекта, в связи с этим они классифицируются в составе краткосрочных обязательств.

Произведенные корректировки сравнительных показателей отражены в следующей таблице.

Наименование показателя	Номер строки	Период (до исправлений)	Исправления	(тыс. руб.)
				Период (после исправлений)
Прочие внеоборотные активы	1190	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		-	222 926	222 926
Дебиторская задолженность	1230	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		484 196	-222 926	261 270
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		222 926	-222 926	-
Заемные средства	1410	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		57 236	-57 236	-
Заемные средства	1510	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		338 374	57 236	395 610
Кредиты	15101	На 31.12.2020г (до исправлений)	Исправления	На 31.12.2020г (после исправлений)
		Исправления	Исправления	Исправления

Аудиторская компания "Этапон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

		337 194	57 236	394 430
--	--	---------	--------	---------

4. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

4.1. Основные средства

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.1 «Основные средства», пп.2.3. «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», пп.2.4 «Иное использование основных средств» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении основных средств по их видам за 2022 и 2021 годы. Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Информация по основным средствам, переданным в аренду по состоянию на 31.12.2022г. представлена в таблице.

тыс.руб.

Вид основного средства	Арендатор	Остаточная балансовая стоимость	Срок аренды
Нежилые офисные помещения	ООО "СЗ"Отделфинстрой и Партнеры"	4 513	31.05.2023
Здание медицинского центра	ООО "МЦ "Радужный"	95 758	31.01.2023
Здания, сооружения, оборудование и земельные участки под ними	ООО "СК ОЛИМП"	47 613	31.12.2023
Нежилые офисные помещения	ООО "ГРАНД ПЛИЕР"	6 097	Неопределенный срок
Здания, сооружения, оборудование и земельные участки под ними	ООО "Энергосеть"	379	Неопределенный срок
Здания, сооружения, оборудование	ООО "Санаторий "Волга"	74 351	31.01.2028
Транспортное средство	ООО "РЭС-энерго"	3834	Неопределенный срок
Помещения в зданиях и сооружениях	Частные предприниматели	1 793	Неопределенный срок
Итого		234 338	

Информация по основным средствам, полученным в аренду, представлена в таблице.

тыс.руб.

Вид основного средства	Арендодатель	Кадастровая / рыночная стоимость	Срок аренды
Земельные участки	Администрация города Чебоксары	61	23.07.2027
Земельные участки	Администрация города Чебоксары	8 750	04.08.2069



Земельные участки	ТУ Росимущества в ЧР	3 402	31.03.2064
Земельные участки	Акционерное общество "ДОМ.РФ"	5 888 905	21.08.2031
Итого		5 911 118	

Общество провело тестирование на обесценение и не выявила признаки обесценения по состоянию на 31 декабря 2022 г.

На конец отчетного периода Общество не осуществляло пересмотр элементов амортизации в связи с отсутствием изменений в оценках.

Информация об изменениях в стоимости права пользования активом по видам базового актива за 2022 год представлена в таблице.

Право пользования активом	Вид базового актива					ИТОГО
	Земельные участки	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года						
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
За 2022 год						
Первоначальная стоимость	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	-	-	-	-	-	-
Выбытие в результате расторжения	-	-	-	-	-	-



Право пользования активом	Вид базового актива					ИТОГО
	Земельные участки	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года						
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация договоров аренды	-	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Выбытие	-	-	-	-	-	-
Эффект модификации и изменения оценок по договорам аренды	-	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-
Признание	-	-	-	-	-	-
Восстановление	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-	-
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	17 252				4 199	21 452
Первоначальная стоимость	17 586	-	-	-	4 684	22 270
Накопленная амортизация	(334)	-	-	-	(485)	(818)
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-	-

Информация об изменениях в величине обязательства по аренде за 2022 год

Обязательство по аренде	За 2021 год	За 2022 год
Остаток на конец предыдущего периода	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	-	22 270
Остаток на начало отчетного периода	-	22 270
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок		-



Обязательство по аренде	За 2021 год	За 2022 год
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-
Проценты начисленные	-	1 799
Погашение задолженности	-	(427)
Проценты уплаченные	-	(1 799)
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-
Переклассификация текущей части задолженности	-	-
Курсовая разница	-	-
Прочие	-	-
Остаток на конец отчетного периода	-	21 843

	на 31.12.2022 года	на 31.12.2021 года
Обязательства по аренде	-	-
Менее одного года	2 468	-
Более одного года	19 375	-

Прочая информация по аренде за 2022 год

Показатели	За 2022 год
Характер арендной деятельности	<i>аренда земельных участков</i>
Расходы по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью; расходы, связанные с переменными платежами, не включенные в оценку обязательств по аренде)	-
Переменные арендные платежи	-
Договорные обязательства по краткосрочной аренде	-
Доход от субаренды активов в форме права пользования	-
Общий отток денежных средств по аренде	2 226
Будущие оттоки денежных средств, которым потенциально может подвергаться арендатор, не отраженные в оценке обязательств по аренде:	-
Опционы на продление и прекращение аренды	-
Гарантии ликвидационной стоимости	-
Аренда, срок которой еще не начался, но по которой у арендатора есть обязательства	-
Ограничения или ковенанты, налагаемые арендой	-
Операции продажи с обратной арендой	-
Прибыли или убытки от операций продажи с обратной арендой	-

4.2. Капитальные вложения и оборудование к установке



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.2 «Незавершенные капитальные вложения» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении капитальных вложений по их видам за 2022 и 2021 годы.

4.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.3, пп. 3.1.«Наличие и движение финансовых вложений» содержит исчерпывающие сведения о наличии и движении финансовых вложений по их видам за 2022 и 2021 годы.

В 2022 году Общество продолжило начатую в 2015 году совместную деятельность по застройке микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары с АО "Группа "КСК" в виде простого товарищества. Сумма вклада в качестве финансовых вложений в данную деятельность по состоянию на 31.12.2022г. составила 51 657 тыс.руб. Срок по договору 2015-2025 годы. Данные финансовые вложения отражены в разделе внеоборотных активов баланса по строке 1170, так как имеют долгосрочный характер.

Кроме того, в 2022 году Общество продолжило начатую в 2016 году совместную деятельность по застройке территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова с АО «ТУС» и ООО «Спираль» в виде простого товарищества. В 2019 году на основании протокола №2 собрания участников товарищества от 15.03.2019г. АО "ТУС" вышло из состава его участников. Сумма вклада в качестве финансовых вложений в данную деятельность по состоянию на 31.12.2022г. составила 104 502 тыс.руб. Срок по договору 2016-2023 годы. Данные финансовые вложения отражены в разделе внеоборотных активов баланса по строке 1170, так как имеют долгосрочный характер.

Финансовые вложения, имеющие текущую рыночную стоимость, отсутствуют. По состоянию на 31.12.2022г. сумма созданного резерва под обесценение краткосрочных финансовых вложений составила 2 495 тыс.руб.

Результаты проведенной инвентаризации финансовых вложений подтверждают данные 1170 и 1240 строк баланса.

4.4. Запасы

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.4, пп. 4.1.«Наличие и движение запасов», п.п. 4.2 «Запасы в залоге» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении запасов по их видам за 2022 и 2021 годы. Материально-производственные запасы по которым создается резерв под обесценение у Общества отсутствуют.

Информация по запасам, переданным в залог в обеспечение исполнения обязательств представлены в таблице.

Вид запаса	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве - залог участников долевого строительства в силу закона 214-ФЗ, обеспечение обязательств кредитных договоров с банком	72 500	72 500

По статье баланса 12601 «Расходы будущих периодов» отражены затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. Списание расходов будущих периодов производится в течение отчетного года на издержки производства или другие источники в зависимости от характера расходов по мере наступления периода, к которому они относятся.

4.5. Дебиторская задолженность



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.1.«Наличие и движение дебиторской задолженности», п.п. 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении дебиторской задолженности по видам за 2022 и 2021 годы. В указанной таблице движение дебиторской и кредиторской задолженностей, поступивших и погашенных (списанных) в одном отчетном периоде представлено в свернутом виде.

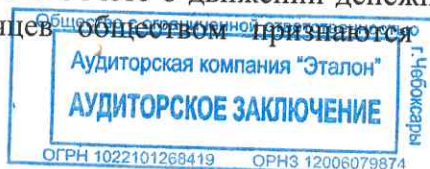
Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2022г. составила 684 146 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022г. сумма созданного резерва под обесценение долгосрочной дебиторской задолженности составила 81 156 тыс.руб. Краткосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2022г. составила 262 848 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022г. сумма созданного резерва под обесценение краткосрочной дебиторской задолженности составила 7 817 тыс.руб. Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. составляет 20 700 тыс.руб. Наиболее крупные дебиторы, величина задолженности которых составляет более 47 350 тыс. руб. представлены в таблице.

Наименование организации - дебитора	тыс. руб.	
	Задолженность по состоянию на 31.12.2022	Задолженность по состоянию на 31.12.2021
ООО "СЗ"Отделфинстрой и Партнеры"	491 773	437 644
ООО "МЦ "Радужный"	133 213	134 965
ООО "СМУ-115"	33 219	73 701
Дивиденды к получению и расчеты по простому товариществу с АО "СЗ"Группа КСК"	40 926	51 050
Дивиденды к получению и расчеты по простому товариществу с ООО "Спираль"	90 952	58 052

4.6. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Данные о движении денежных средств приведены в Отчете о движении денежных средств. Депозитные вклады со сроком менее 3 месяцев обществом признаются денежными эквивалентами.

4.7. Уставный капитал



	тыс. руб.	
	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	Сумма	Сумма
Итого:	10 000	10 000

Дочерние компании долями ООО «СЗ«Отделфинстрой» не владеют. Изменений Уставного капитала в 2022 году не было.

4.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

	тыс. руб.	
	31.12.2022	31.12.2021
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 890 162	1 813 606
Нераспределенная прибыль отчетного года	403 204	276 556
Корректировки в связи с изменением учетной	5774	

политики в связи переходом на ФСБУ 6/2020		
Итого:	2 299 140	2 090 162

Нераспределенная прибыль прошлых лет согласно решений участников Общества в 2022 году была направлена на выплату дивидендов в размере 200 000 тыс.руб.

4.9. Заемные средства

В составе краткосрочных заемных средств по состоянию на 31.12.2022г. отражена задолженность по целевым кредитам на строительство многоквартирных жилых домов. Срок погашения указанных кредитов, согласно условиям договора, в отдельных случаях приходится на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты. При этом указанные обязательства классифицированы в бухгалтерском балансе как краткосрочные с учетом того, что:

- кредиты являются целевыми и предоставляются на строительство определенного объекта;
- получение кредита происходит в периоде после получения разрешения на строительство объекта
- условиями кредитного соглашения предусмотрено списание средств, поступающих со счетов эскроу после завершения строительства, в безакцептном порядке и(или) возникновение у заемщика обязанности по направлению в короткий срок на погашение основного долга денежных средств, поступающих от сделок по отчуждению недвижимости после завершения строительства объекта.
- заемщик не имеет возможности в одностороннем порядке отсрочить дату погашения кредита до предельного срока, установленного договором в случае завершения строительства объекта и (или) получения денежных средств от сделок по отчуждению недвижимости.

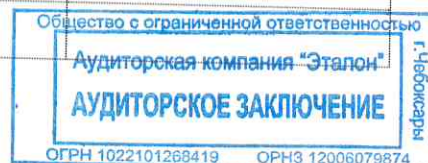
В соответствии с пунктами 19 ПБУ 4/99, пунктом 68, 69, 70, 73 МСФО (IAS) 1, привлеченные целевые заемные средства на строительство жилых домов признаются обязательствами, погашаемыми в пределах одного операционного цикла строительства определенного объекта, в связи с этим они классифицируются в составе краткосрочных обязательств. В нижеприведенной таблице представлена информация о предельных сроках погашения заемных обязательств по полученным целевым кредитам согласно условий кредитных соглашений, которые будут определять срок возврат основного долга в случае, если период строительства объектов превысит изначально запланированные сроки.

Кредитор	Сумма обязательства	Срок погашения
Банк ВТБ (ПАО)	162 770	сентябрь 2026г.
Банк ВТБ (ПАО)	64 410	август 2024г.
Итого:	227 180	

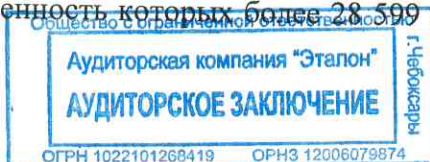
тыс. руб.

4.10. Кредиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.3.«Наличие и движение кредиторской задолженности» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении кредиторской задолженности по видам задолженностей за 2022 и 2021 годы. Долгосрочная кредиторская (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), а также просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.



Наиболее крупные кредиторы, задолженность которых более 28 500 тыс.руб. представлены в таблице.



Наименование организации - кредитора	тыс. руб.	
	Задолженность по состоянию на 31.12.2022	Задолженность по состоянию на 31.12.2021
ООО "СМУ-115"	14 269	69 872
Участники долевого строительства	251 280	14 258
УФК по ЧР - расчеты с бюджетом по налогам и сборам, в том числе:	36 223	8 619
• НДС	2 503	24
• Налог на прибыль	31 333	6 852
• Налог на имущество	1 707	1 271
• Налог на землю	519	327
• Транспортный налог	161	145

4.11. Резервы

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.7 «Оценочные обязательства» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении резервов на оплату отпусков, подлежащих выплате в 2022г.

4.12. Выручка от продаж

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика по строительству объектов недвижимости. В 2022 году общество (без учета совместной деятельности) завершило строительство трех жилых домов в г.Чебоксары. Объемы полученной выручки от продаж представлены в следующей таблице.

Виды работ, услуг	тыс. руб.	
	2022	2021
Заказчик-застройщик	378 114	303 615
Реализация жилых объектов недвижимости	23 776	26 740
Реализация земельных участков	74 585	149 155
Реализация нежилых объектов недвижимости	9 012	27 930
Услуги аренды	22 579	16 093
Оптовая торговля стройматериалами и оборудованием	17 727	5 744
Итого:	525 793	529 277

4.13. Прочие доходы

Расшифровка прочих доходов представлена в следующей таблице.

Наименование дохода	тыс. руб.	
	2022	2021
Реализация основных средств	1 958	6 545
Реализация прочего имущества	812	18
Доходы, связанные с уступкой права требования после наступления срока платежа	219	3 525

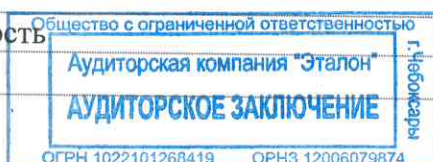
Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	2 160	-
% начисленные по договорам займа и расчетно-кассового обслуживания	29 416	12 844
Дивиденды от участия в уставном капитале других организаций	5 000	50 869
Доходы от совместной деятельности	212 040	75 151
Возврат страховых платежей и госпошлин	4	10 747
Восстановление оценочных резервов дебиторской задолженности	2 217	863
Перевыставление затрат по содержанию сданного в аренду имущества (переменные арендные платежи)	1 647	1 078
Прочие	967	48
Итого:	256 440	161 688

4.14. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.6.«Затраты» содержат сведения о составе затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) по их видам за 2022 год.

4.15. Прочие расходы

Наименование расхода	тыс. руб.	
	2022	2021
Стоимость реализованных основных средств и расходы, связанные с их ликвидацией	620	2 849
Стоимость реализованного прочего имущества	810	6
Стоимость безвозмездно переданного имущества	11 316	631
Расходы, связанные с уступкой права требования после наступления срока платежа	219	3 525
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	1 628	-
Налоги и сборы	9 426	12 634
НДС не принимаемый к вычету	524	4
Убытки прошлых лет и корректировка дебиторской задолженности	69	559
Образованный оценочный резерв по сомнительным долгам	10 871	33 870
Содержание социальных объектов и прочие социальные расходы	6 251	4 949
Премии и материальная помощь сотрудникам	880	5 424
Судебные издержки и расходы	652	4 792
Выполнение гарантийных обязательств	262	601
Банковские услуги	863	409
Перевыставление затрат по содержанию сданного в аренду имущества (переменные арендные платежи)	1 647	1 066
Прочие	376	3 205
Благотворительность	11 802	23 389
Итого:	58 216	97 913



4.16. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств

Общество по состоянию на 31.12.2022г. имеет следующие выданные обеспечения по залоговой стоимости.

Наименование обеспечения	тыс.руб.	
	2022	2021
Залоговое обеспечения земельными участками строительства по договорам на участие в долевом строительстве многоквартирных домов с физическими лицами	72 500	45 605
Залоговое обеспечения земельными участками имеющих банковских кредитов	33 481	73 961
Залоговое обеспечения имущественными правами имеющих банковских кредитов	-	800 601
Поручительство за ООО "СМУ-115" по исполнению обязательств	63 233	27 474
Всего:	169 214	947 641

Общество по состоянию на 31.12.2022г. имеет следующие полученные обеспечения.

Наименование обеспечения	тыс.руб.	
	2022	2021
Залоговое обеспечение недвижимым имуществом исполнения обязательств по выданному займу	1 500	1 500
Всего:	1 500	1 500

5. Налоги**5.1. Учет расчетов по налогу на прибыль**

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Показатели	тыс.руб.	
	2022	2021
Текущий налог прибыль	109 577	71 629
Отложенный налог на прибыль	31	(6 066)
Всего:	109 608	65 563

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателя	тыс.руб.	
		За 2022 год	За 2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	512 812	342 119
1.1	в том числе: облагаемая по ставке 20%	512 812	342 119
1.2	облагаемая по ставке 13%		
1.3	облагаемая по ставке %		



2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(102 562)	(68 424)
	в том числе:		
2.1	рассчитанный по ставке 20%	(102 562)	(68 424)
2.2	рассчитанный по ставке 13%		
2.3	рассчитанный по ставке %		
3	Постоянный налоговый доход (расход)	7 046	(2 861)
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.	(109 608)	(65 563)
4.1	Текущий налог на прибыль	(109 577)	(71 629)
4.2	Отложенный налог на прибыль	(31)	6 066
4.2.1	В том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(31)	6 066
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
4.2.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
4.3	Налог на прибыль прошлых лет		

В 2022 году сумма налоговых обязательств (активов), повлиявших на корректировку текущего налога на прибыль составила 31 тыс. руб. Указанные налоговые обязательства (активы) связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов по начислению амортизации, признанию резервов по сомнительной дебиторской задолженности, признанию убытков от реализации основных средств.

Деятельности, облагаемой ЕНВД в 2022 году Общество не производило.

6. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции с организациями, которые являются связанными сторонами. Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние, либо организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц) (п. 4 ПБУ 11/2008).

Связанные стороны Общества приведены в следующей таблице:

Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО «СМУ-115»	Строительно-монтажные работы	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 65 % уставного капитала
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Деятельность застройщика	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % уставного капитала



Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашгражданпроект»	Проектные работы	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % и 1 акцией
ООО "СК ОЛИМП"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться до 20.10.2022г. 100%, с 20.20.2022г. 60 % уставного капитала
ООО "МЦ "Радужный"	Оказание медицинских услуг	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 70 % уставного капитала
ООО "Строительные технологии"	Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 50 % уставного капитала
ООО "Марийская Органика"	Производство удобрений	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 51 % уставного капитала
ООО "Энергосеть"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться до 20.10.2022г. 100%, с 20.20.2022г. 60 % уставного капитала

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим связанным сторонам

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Выручка от продаж (без НДС, акцизов и экспортных пошлин)	
		2022 год	2021 год
ООО «СМУ-115»	Продажа земли, строительных материалов и оборудования, услуги аренды	8090,4	8 149,0
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Услуги аренды, продажа земли, продажа доли в УК организаций, уступка прав требования	9 157,0	21 132,1
ООО "СК ОЛИМП"	Услуги аренды	9 409,2	5 957,6
ООО "МЦ "Радужный"	Услуги аренды, перевыставление коммунальных затрат	9 473,0	9 479,7
ООО "Строительные технологии"	Продажа недвижимого имущества	-	13 105,3
ООО "Марийская Органика"	Продажа строительных материалов	-	37,0
ООО "Энергосеть"	Услуги аренды, продажа основных средств	40,6	1 713,9
Всего		36 170,2	59 574,6

В отчетном году Общество осуществляло операции по покупке товаров, работ, услуг от следующих связанных сторон



тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Оборот с НДС	
		2022 год	2021 год
ООО «СМУ-115»	Строительно-монтажные работы, купля-продажа земли, проектной документации	596 184,0	592 406,2
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	Услуги аренды	9,8	203,0
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашигражданпроект»	Проектные работы	25 274,5	24 877,3
ООО "СК ОЛИМП"	Техприсоединение к электросетям, подрядные работы, покупка основных средств	19 355,3	768,6
ООО "Строительные технологии"	Покупка недвижимости	-	5 897,0
Всего		640 823,6	624 152,1

Задолженность Общества по расчетам с крупнейшими связанными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1450)			Кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО «СМУ-115»	33 219	73 701	-	14 269	69 871	42 997
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	273	387	58 482	3		
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашигражданпроект»	672	3 129	2 623	171	366	65
ООО "СК ОЛИМП"	6 353	11 679	6 476	-	-	-
ООО "МЦ "Радужный"	81	1 834	4 355	-	-	-
ООО "Марийская Органика"	3 385 (в т.ч. резерв сомнительного долга 3 385 тыс.руб.)	3 385 (в т.ч. резерв сомнительного долга 3 385 тыс.руб.)	2 278 (в т.ч. резерв сомнительного долга 2 278 тыс.руб.)	-	-	-
ООО "Строительные технологии"	10 105	13 105	-	-	-	-
ООО "Энергосеть"	989 (в т.ч. резерв сомнительного долга 965 тыс.руб.)	972 (в т.ч. резерв сомнительного долга 965 тыс.руб.)	1 031 (в т.ч. резерв сомнительного долга 1 031 тыс.руб.)	-	-	-
Всего	55 331	108 192	75 245	14 443	70 237	43 062



Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1190)		Кредиторская задолженность (стр. 1450)			
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	-	55 757	-	-	-	-
Всего	-	55 757	-	-	-	-

тыс. руб.

Общество выдавало беспроцентные займы связанным сторонам в 2020- 2022 годам. Привлечение займов от связанных сторон в 2020-2022 годах отсутствовало. Задолженность крупнейших связанных сторон по займам, полученных ими, представлена в таблице.

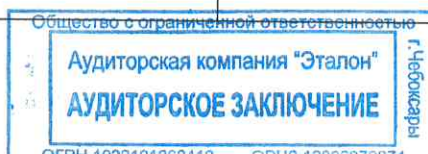
тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев (стр. 1190)			Займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев (стр. 12306)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО «СЗ «Отделфинстрой и Партнеры»	491 500	381 500	130 000	-	-	-
ООО "МЦ "Радужный"	133 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 81 156 тыс.руб.)	133 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 71 750 тыс.руб.)	133 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 40 206 тыс.руб.)	-	-	-
ООО "Строительные технологии"	-	-	-	-	10 000	-
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашгражданпроект»	1 759	-	-	-	-	-
Всего	626 391 (в т.ч. резерв сомнительного долга 81 156 тыс.руб.)	514 632 (в т.ч. резерв сомнительного долга 71 750 тыс.руб.)	263 132 (в т.ч. резерв сомнительного долга 40 206 тыс.руб.)	-	10 000	-

Информация о денежных потоках организации с зависимыми организациями и участниками представлена в таблице без учета сумм косвенных налогов.

тыс.руб.

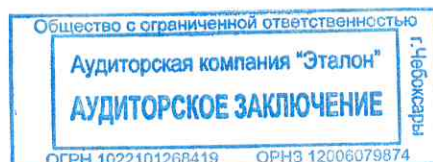
№ строки отчета о движении денежных средств	Название строки	За 2022 год	За 2021 год
Денежные потоки от текущих операций			
4110	Поступления- всего	92 272	53 199
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	74 982	17 955



4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	17 224	13 044
4116	возврат авансов оплаченных	-	19 933
4118	доходы от уступки прав требования	-	2 267
4119	прочие поступления	66	-
4120	Платежи – всего	521 945	574 091
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	518 586	569 954
4129	прочие платежи	3 359	4 137
Денежные потоки от инвестиционных операций			
4210	Поступления – всего	215 628	135 624
4211	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	2 067	2 629
4212	от продажи акций других организаций (долей участия)	2 160	-
4213	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	10 241	21 600
4214	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	5 000	50 869
4214	доходы от совместной деятельности	196 160	60 526
4220	Платежи – всего	120 794	284 696
4221	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	8 794	1 596
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	112 000	283 100
Денежные потоки от финансовых операций			
4310	Поступления – всего	-	-
4320	Платежи – всего	200 000	180 000
4322	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	200 000	180 000

В соответствии с п.9 ПБУ 11/2008, утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. №48н, для целей раскрытия информации Обществом установлен перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу: Директор, директор по развитию, директор по производству - начальник Управления капитального строительства, коммерческий директор, финансовый директор. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу представлена в следующей таблице.

тыс.руб.



Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в течение 2021 года	Суммы, выплаченные в течение 2022 года	суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2023 году)
Оплата труда за отчетный период	47 451	55 278	-
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	18 029	20 164	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	3 102	3 092	4 755
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	100	100	-
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	-	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности: платежи или взносы по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного упр. персонала	-	-	-



7. Условные факты хозяйственной деятельности

7.1. Условия хозяйственной деятельности

Имевшие место в 2022 году события на финансовом рынке, а также экономическая ситуация в стране оказывали влияние на деятельность и отчетные показатели организации за 2022 год.

Перспективы экономической стабильности во многом зависят от изменения рыночных цен на недвижимость, покупательской способности и платежеспособности потребителей продукции предприятия.

7.2. Социальные обязательства

Общество участвует в обязательных и добровольных местных социальных программах. На благотворительные цели за 2022 год Обществом было перечислено 11 802 тыс. руб. В обозримом будущем Общество будет продолжать финансирование социальных программ.

7.3. Налоги

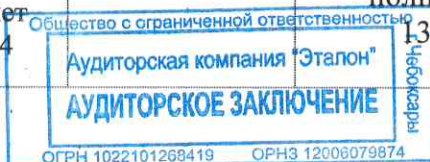
Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны судебных органов. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций Обществом. Представленные налоговые расчеты остаются открытыми для проверок со стороны налоговых органов в течение трех лет.

7.4. Судебные разбирательства

Контрагенты, с которыми Общество в 2022 году вело судебные разбирательства представлены в таблице:

Наименование ответчика	Суть исковых претензий	Сумма претензии или иска, тыс. руб.	Результат судебного разбирательства (предполагаемый результат судебного разбирательства)
1. Истец Семенова Валентина Сергеевна №2-2698/2020 от 29.04.2020	Об установлении сервитута и взыскании неосновательного обогащения		Мировое соглашение, договор мены земельными участками от 11.02.2022 (на стадии исполнения)
2. Истец Петров Сергей Михайлович №2-1654/2020 от 02.03.2020 г.	Расторжение договора купли-продажи земельного участка и компенсация затрат	23 000 тыс.руб.	Удовлетворено частично. Расторгнут Договор купли-продажи земельного участка с возвратом суммы 4 026 тыс. руб.
3. Истец Вершков А.Д. 2-2091/2020	Недостатки строительства	Будет определено экспертизой	На стадии рассмотрения (назначена дополнительная экспертиза)
4. Истец Чернова Е.А. №2-2738/2021	Недостатки строительства	177 тыс.руб. и выполнить работы по замене оконных конструкций.	Частично удовлетворено 12.10.2022, 114 тыс. руб.
5. Истец Ярцев М.Ю. №2-5565/2021 (2-4672/2022)	Недостатки строительства, промерзает стена	Выполнить работы по устранению выявленных недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
6. Истец Администрация города Чебоксары А79-10662/2021	Исполнение условий Договора о развитии застроенной территории	Осуществить строительство Школы и Дошкольных образовательных учреждений	На стадии рассмотрения
7. Истец Земскова Е.Ю.,	Недостатки строительства	271 тыс.руб.	

Земсковой О.Ю. №2-1421/2022	Шумоизоляция		удовлетворено, 18.10.2022 219 тыс.руб.
8. Истец Ярандайкина Т.В. №2-1560/2022	Недостатки строительства Шумоизоляция	261 тыс.руб.	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
9. Истец Балов А.Г., Балова Л.С. №2-1560/2022	Недостатки строительства Шумоизоляция	335 тыс.руб.	Частично удовлетворен 14.12.2022 298 тыс.руб.
10. Истец Ильин А.В., Ильина А.А., №2- 1424/2022	Недостатки строительства, промерзание торцевой стены,	293 тыс. руб.	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
11. Истец Дудкина Е.Н., №2-1616/2022	Недостатки строительства в квартире и недостатки в общедомовом имуществе	Выполнить работы по устранению недостатков	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
12. Истец Дудкина Е.Н., №2-1614/2022	Недостатки строительства Шумоизоляция	255 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
13. Истец Шмелев А.И., Шмелева И.В. №2-2250/2022	Ущерб в результате затопления квартиры	872 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
14. Истец Колесникова Е.О. №2-1623/2022	Недостатки строительства Шумоизоляция	246 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
15. Истец Петров С.М. №2-2678/2022	Земля, защита прав потребителей	Взыскание разницы рыночной стоимости земельного участка 3 500 тыс. руб.	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
16. Истец Петров С.М., №2а-3504/2022	Обжалование решения УССП РФ по ЧР		Отказано в удовлетворении в полном объеме 13.09.2022 г.
17. Истец Ершов А.В., №2-2002-22/4	Взыскание Морального вреда по недостаткам строительства	50 тыс. руб.	Частично удовлетворено 13,5 тыс. руб., 16.08.2022 г.
18. Истец Васильев А.И., №2-3820/2022	Недостатки строительства, промерзание стены	Выполнить работы по устранению выявленных недостатков	На стадии рассмотрения
19. Ответчик Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и	Обжалование отказа в постановке на кадастровый учет парковки поз. 4		Удовлетворено в полном объеме 13.12.2022



картографии по ЧР, А79-8633/2022			
20. Истец Сабанов А.И.2-5722/2022 (2-896/2023)	Недостатки строительства на парковке	840 тыс.руб.	На стадии рассмотрения (назначена экспертиза)
21. Истец Красильникова Е.А. и др., №2-762/2023	Признание договоров купли-продажи незаконными, земельный участок ООО «ЖК «Аврора»		На стадии рассмотрения
22. Истец Кротов Ю.Г. №2-1709/2022	Недостатки строительства Шумоизоляция	205 тыс.руб.	Отказано в удовлетворении 03.02.2022

По мнению руководства Общества, существующие в настоящее время претензии или иски к Обществу имеют низкую вероятность негативного исхода.

8. Совместная деятельность

8.1. Договор простого товарищества с АО "СЗ "Группа "КСК".

В 2022 году Общество продолжило начатую в 2015 году совместную деятельность по застройке микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары с АО "Группа "КСК" в виде простого товарищества. Общество является участником, на которого возложено ведение бухгалтерского учета вышеуказанной совместной деятельности. Показатели отдельного баланса по совместно осуществляемой деятельности и операций в бухгалтерский баланс организации (как участника, ведущего общие дела), не включаются. Доля Общества в товариществе составляет:

- 50% на 31 декабря 2022 года
- 50% на 31 декабря 2021 года
- 50% на 31 декабря 2020 года

Целью совместной деятельности является застройка микрорайона "Олимп" по ул.З.Яковлевой д.58 г.Чебоксары объектами жилой и нежилой недвижимости для их реализации и извлечения прибыли. В 2022 году в вышеуказанном микрорайоне завершен строительством один жилой дом. Срок реализации данного проекта был запланирован на 2015-2025 годы. В 2023 году планируется завершение деятельности данного товарищества.

Совместная деятельность характеризуется следующими показателями:

тыс. руб.

Финансовые результаты, связанные с совместной деятельностью

Показатель	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) от участия в совместной деятельности	73 649	66 113

Активы и обязательства, связанные с совместной деятельностью

Показатель	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Собственные активы и обязательства			
Вклад в совместную деятельность	51 657	97 911	194 968
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - дебиторская задолженность товарищества	40 926	51 050	40 758



Показатель	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Активы и обязательства товарищества, в доле Общества			
Активы	239 975	438 074	506 234
Обязательства	29 506	162 065	152 346

2. Договор простого товарищества с АО "ТУС" и ООО "Спираль".

В 2022 году Общество продолжило начатую в 2016 году совместную деятельность по застройке территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова АО «ТУС» и ООО «Спираль» в виде простого товарищества. В 1 квартале 2019г. из состава участников товарищества вышло АО "ТУС", действительная стоимость доли данного участника выплачена полностью в 2019 году. Общество является участником, на которого возложено ведение бухгалтерского учета вышеуказанной совместной деятельности.

Доля Общества в товариществе составляет:

50% на 31 декабря 2022 года

50% на 31 декабря 2021 года

50% на 31 декабря 2020 года

Целью совместной деятельности является застройка территории в городе Чебоксары ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова объектами жилой и нежилой недвижимости для их реализации и извлечения прибыли. В 2022 году в вышеуказанном микрорайоне завершен строительством один жилой дом, кроме того осуществлялась реализация объектов недвижимости, завершенных строительством в предыдущие годы. Срок реализации данного проекта 2016-2023 годы.

Совместная деятельность характеризуется следующими показателями:

тыс. руб.

Финансовые результаты, связанные с совместной деятельностью

Показатель	2022 год	2021 год
Прибыль (убыток) от участия в совместной деятельности	138 391	9 039

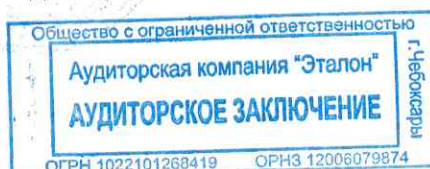
Активы и обязательства, связанные с совместной деятельностью

Показатель	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Собственные активы и обязательства			
Вклад в совместную деятельность	104 502	159 962	101 144
Обязательства, возникшие в связи с осуществлением совместной деятельности - дебиторская задолженность товарищества	90 952	58 052	108 080
Активы и обязательства товарищества, в доле Общества			
Активы	207 508	419 074	219 074
Обязательства	101 988	256 521	114 449

9. События после отчетной даты

9.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества

В 2022 году по результатам деятельности Общества за 2015 год были объявлены дивиденды в размере 200 000 тыс.руб., выплата которых осуществлена в 2022 году в полном объеме. В 1 квартале 2023 году по результатам деятельности Общества дивиденды не объявлялись и не выплачивались.



9.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В 1-м квартале 2023 года крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений не производились.

9.3. Судебные иски к обществу после отчетной даты.

В 1-м квартале 2023 года в удовлетворении исковых требований Администрации города Чебоксары Чувашской Республики по исполнению обязательств в соответствии с договором о развитии застроенной территории в городе Чебоксары, ограниченной ул. Водопроводная и ул. К. Иванова было отказано. Предмет иска связан с финансово-хозяйственной деятельностью простого товарищества совместно с ООО «Спираль». В настоящий момент судебное дело рассматривается в апелляционной инстанции. Вероятность удовлетворения требований истца и уменьшения экономических выгод является низкой.

9.4. Геополитические события.

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

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

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

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

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

9.5. Осуществленные после отчетной даты прочие операции.

В 1-м квартале 2023 года выданы беспроцентные займы дочерним обществам в сумме 42 800 тыс.руб.

10. Информация по прекращенной деятельности

В 2022 году прекращенных видов деятельности не было.

Директор

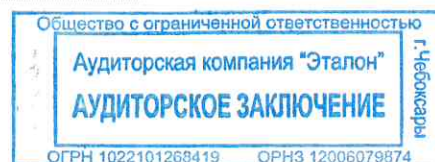
Главный бухгалтер

31 марта 2023г.



А.С.Черкунов

И.Н.Тихонова



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
г. Челябинск
ОГРН 1022101268419 ОГРНЭ 12006079874

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 51 (изображ. факт) лист
Директор ООО «Аудиторская компания
«Эталон»

Н.Р. Филиппова

