

Почтовый адрес: 141090, г. Московская обл.,
г. Королев, ул. Большая Комитетская, д. 28
тел/факс 8 (495) 974-96-15.
E-mail: info@akf-psf.ru

Член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Единственному акционеру
Акционерного общества
«Баланс - специализированный застройщик»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Баланс - специализированный застройщик» (ОГРН 1027700072520) (далее – «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Валюта баланса Организации по состоянию на 31.12.2022 года – 22 196 200 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 18 875 662 тыс. руб., на 31.12.2020г.- 11 104 890 тыс. руб.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и членов совета директоров за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров Организации, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

В.М. Зузик

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606073110)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторско - консалтинговая фирма ПромСтройФинанс»,
105082, г. Москва,
Спартакoвская площадь, дом 14,
строение 3, эт. 1, комн. 3, оф. 6,
ОРНЗ 11806001886.

«28» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

			Коды
Форма по ОКУД			0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Акционерное общество "БАЛАНС - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	по ОКПО		48521914
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7721228357
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2		41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 119019, Москва г, Пречистенская наб, д. № 45/1, стр. 1, этаж 3 пом. I ком. 27			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН 9701097597
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ ОГРНИП 5177746386516

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	2 949	2 249	4 527
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	144 321	31 267	49 379
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 225	4 885	32 623
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 377 512	11 096 833	5 972 136
	Затраты по строительству	11901	11 377 512	11 096 833	5 972 136
	Итого по разделу I	1100	11 530 008	11 135 234	6 058 665
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 088 068	233 250	218 519
	в том числе:				
	Затраты по строительству		1 785 838	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 658 150	1 614 669	941 222
	Дебиторская задолженность	1230	6 900 967	5 872 299	3 818 789
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	4 668 381	3 385 963	1 459 520
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 648	18 323	66 333
	Прочие оборотные активы	1260	1 360	1 888	1 362

	Итого по разделу II	1200	10 666 192	7 740 428	5 046 225
	БАЛАНС	1600	22 196 200	18 875 662	11 104 890

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	482	482	482
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	881 617	588 754	(321 691)
	Итого по разделу III	1300	882 099	589 236	(321 209)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 779 367	1 679 303	309 298
	в том числе:				
	проценты		41 543	16 168	444
	Отложенные налоговые обязательства	1420	93 201	34 275	7 117
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	256 485	256 485	256 485
	Средства дольщиков по ДДУ	14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 129 052	1 970 062	572 899
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	9 809	1 496 135	111
	в том числе:				
	проценты		9 809	7 934	111
	Кредиторская задолженность	1520	17 160 103	14 806 455	10 840 146
	в том числе:				
	Вознаграждение застройщика по ДДУ	15201	-	-	-
	Средства дольщиков по ДДУ		15 491 603	12 275 003	9 800 316
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	15 136	13 775	12 943
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 185 049	16 316 365	10 853 200
	БАЛАНС	1700	22 196 200	18 875 662	11 104 890



Руководитель

(подпись)

Бубнов Константин Юрьевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество "БАЛАНС - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	48521914		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7721228357		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 326 581	1 970 629
	Себестоимость продаж	2120	(372 169)	(224 999)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	954 412	1 745 630
	Коммерческие расходы	2210	(235 507)	(241 110)
	Управленческие расходы	2220	(272 750)	(263 275)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	446 155	1 241 245
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 194	2 607
	Проценты к уплате	2330	(43 853)	(75 068)
	Прочие доходы	2340	25 429	25 187
	Прочие расходы	2350	(64 774)	(47 413)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	366 151	1 146 558
	Налог на прибыль	2410	(73 287)	(229 802)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(14 701)	(173 329)
	отложенный налог на прибыль	2412	(58 587)	(56 473)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	292 864	916 756

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	292 864	916 756
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Бубнов Константин
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Организация Акционерное общество "БАЛАНС - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД	Коды		
	0710004		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	48521914		
ИНН	7721228357		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
по ОКЕИ	384		

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	482	-	-	-	(321 691)	(321 209)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	916 756	916 756
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	916 756	916 756
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(6 311)	(6 311)
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	(6 311)	(6 311)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	482	-	-	-	588 754	589 236
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	292 864	292 864
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	292 864	292 864
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	482	-	-	-	881 617	882 099

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(321 209)	916 756	-	595 547
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(6 311)	-	(6 311)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(321 209)	910 445	-	589 236
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(321 691)	916 756	-	595 065
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(6 311)	-	(6 311)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(321 691)	910 445	-	588 754
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	882 099	589 236	(321 209)



Бубнов Константин Юрьевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Организация Акционерное общество "БАЛАНС - СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК" Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____ ИНН _____ по ОКВЭД 2 _____ по ОКОПФ / ОКФС _____ по ОКЕИ _____	Коды 0710005		
		31 12 2022		
		48521914		
		7721228357		
		41.20		
		12267 16		
		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 324 911	2 529 915
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 270 497	2 483 230
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	48 486	43 812
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	5 928	2 873
Платежи - всего	4120	(3 909 279)	(5 417 933)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 956 883)	(4 131 482)
в связи с оплатой труда работников	4122	(335 794)	(286 595)
процентов по долговым обязательствам	4123	(269 027)	(118 310)
налога на прибыль организаций	4124	(100 325)	(124 031)
иные налоги и взносы	4125	(8 942)	(18 381)
НДС	4126	(159 882)	(717 218)
прочие платежи	4129	(78 426)	(21 916)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(584 368)	(2 888 018)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	162	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	162	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 957)	(2 474)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 957)	(2 474)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 795)	(2 474)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 916 723	3 664 356
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 916 723	3 664 356
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	(2 330 235)	(821 875)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 330 235)	(821 875)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	586 488	2 842 481
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(675)	(48 011)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	18 323	66 333
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 648	18 322
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Бубнов Константин Юрьевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (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	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	7 790	(5 541)	1 996	-	-	(1 296)	-	-	-	9 786	(6 837)
	5110	за 2021г.	7 790	(3 263)	-	-	-	(2 278)	-	-	-	7 790	(5 541)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	7 740	(5 534)	1 996	-	-	(1 290)	-	-	-	9 736	(6 824)
	5111	за 2021г.	7 740	(3 262)	-	-	-	(2 272)	-	-	-	7 740	(5 534)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2022г.	50	(7)	-	-	-	(6)	-	-	-	50	(13)
	5112	за 2021г.	50	(1)	-	-	-	(6)	-	-	-	50	(7)

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	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	1 996	-	(1 996)	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Видеоролик ЗИЛАНТ	5181	за 2022г.	-	1 996	-	(1 996)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель

Бубнов Константин Юрьевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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.	10 631	120 043	-	(119 848)	10 826
	5250	за 2021г.	4 309	18 217	-	(11 894)	10 631
в том числе:							
Офис продаж	5241	за 2022г.	9 931	270	-	-	10 201
	5251	за 2021г.	4 000	5 931	-	-	9 931
Офис управляющей компании	5242	за 2022г.	165	-	-	-	165
	5252	за 2021г.	-	165	-	-	165
Индив.котельная установка системы отопления и ГВС	5243	за 2022г.	309	-	-	-	309
	5253	за 2021г.	309	-	-	-	309
Светильник Подвесной 32*h42/380 структура brass, плафон shiny brass	5244	за 2022г.	226	(226)	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	226	-	-	226
Коммутатор Cisco WS-C2960S-48FPS-L	5245	за 2022г.	-	151	-	-	151
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Рязанский проспект, вл. 26_K1_Помещение 6Н	5246	за 2022г.	-	7 442	-	(7 442)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Рязанский проспект, вл. 26_K2_Помещение 15Р	5247	за 2022г.	-	6 022	-	(6 022)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Рязанский проспект, вл. 26_K1_Помещение 9Н	5248	за 2022г.	-	15 108	-	(15 108)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Строение 17 - 77:04:0002006:15860	5249	за 2022г.	-	88 333	-	(88 333)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Откатные ворота		за 2022г.	-	387	-	(387)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Макет архитектурный 1-5 очереди		за 2022г.	-	980	-	(980)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Система контроля и управления доступом (СКУД 1 этаж)		за 2022г.	-	192	-	(192)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Шлагбаум автоматический		за 2022г.	-	106	-	(106)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Система контроля и управления доступом (СКУД 2 этаж)		за 2022г.	-	1 279	-	(1 279)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Общие объекты		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	5 035	-	(5 035)	-
Здание-1 /Формовочный цех № 1 / (блок производственных цехов 1-6) 77:04:0002006:1447		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	3 924	-	(3 924)	-
Здание 4-х этаж/Котельная №1 / 77:04:0002006:1452		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	163	-	(163)	-
Здание /Электроцех/ 77:04:0002006:1054		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	420	-	(420)	-
Эл.трансф.подстанция 77:04:0002006:1057		за 2022г.	-	-	-	-	-

	за 2021г.	-	36	-	(36)	-
Ноутбук HP 250 G7 Core i5	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	120	-	(120)	-
Персональный компьютер HP ProDesk 600 G6 i5	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	1 068	-	(1 068)	-
Персональный компьютер HP ProDesk 400 G7 SFF i7	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	75	-	(75)	-
Персональный компьютер HP ProDesk 400 G7 SFF i5	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	469	-	(469)	-
Персональный компьютер HP 260 G4 i5	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	309	-	(309)	-
Баннер винил 360 dpi	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	275	-	(275)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	9 578
в том числе:			
Рязанский проспект, д.26, стр.22 А /Котельная №1 / кад. № 77:04:0002006:1452	5261	-	163
Рязанский проспект, д.26, стр.1 /Формовочный цех № 1 / кад. № 77:04:0002006:1447	5262	-	3 924
Здание -2 /Фомовочный № 2 /	5263	-	5 035
Рязанский проспект, д.26, стр.23 /Электроцех/ кад. № 77:04:0002006:1054	5264	-	420
Рязанский проспект, д.26, стр.39 /Эл.трансф.подстанция / кад. № 77:04:0002006:1057	5265	-	36
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	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 412 580	4 535 339	4 344 735
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	10	10	15 230
	5288	-	-	-



Руководитель
(подпись)

**Бубнов Константин
Юрьевич**
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель
(подпись)

**Бубнов Константин
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-



Руководитель
(подпись)

**Бубнов Константин
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	433	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	433	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	5 872 834	(535)	1 497 836	9	469 176	-	-	-	-	-	-	6 901 502	(535)
	5530	за 2021г.	3 819 394	(1 038)	4 308 276	-	(254 864)	-	(503)	433	-	-	-	5 872 834	(535)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	3 164	-	7 696	9	(588)	-	-	-	-	-	-	10 281	-
	5531	за 2021г.	658	-	3 115	-	(609)	-	-	-	-	-	-	3 164	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	166 961	(535)	56 966	-	(41 288)	-	-	-	-	-	-	182 639	(535)
	5532	за 2021г.	342 808	(1 038)	163 718	-	(339 998)	-	(503)	433	-	-	-	166 961	(535)
Прочая	5513	за 2022г.	2 316 745	-	150 756	-	(427 300)	-	-	-	-	-	-	2 040 201	-
	5533	за 2021г.	2 016 408	-	2 214 999	-	(1 914 662)	-	-	-	-	-	-	2 316 745	-
Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	5514	за 2022г.	3 385 963	-	1 282 418	-	-	-	-	-	X	X	X	4 668 381	-
	5534	за 2021г.	1 459 520	-	1 926 443	-	-	-	-	-	X	X	X	3 385 963	-
Итого	5500	за 2022г.	5 872 834	(535)	1 497 836	9	469 176	-	-	X	-	-	-	6 901 502	(535)
	5520	за 2021г.	3 819 827	(1 038)	4 308 276	-	(254 864)	-	(503)	X	-	-	-	5 872 834	(535)

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	608	73	608	73	1 190	153
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	608	73	608	73	1 190	153
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 935 787	2 916 723	25 375	(842 034)	-	-	-	-	4 035 851
	5571	за 2021г.	565 782	3 664 356	15 724	(821 875)	-	(1 488 200)	-	-	1 935 787
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 283 122	2 899 761	797	(842 034)	-	-	-	-	3 341 646
	5572	за 2021г.	200 763	3 392 435	-	(821 875)	-	(1 488 200)	-	-	1 283 122
займы	5553	за 2022г.	396 180	16 962	24 579	-	-	-	-	-	437 720
	5573	за 2021г.	108 535	271 921	15 724	-	-	-	-	-	396 180
прочая	5554	за 2022г.	256 485	-	-	-	-	-	-	-	256 485
	5574	за 2021г.	256 485	-	-	-	-	-	-	-	256 485
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	16 302 590	3 406 274	285 009	(2 823 953)	(7)	-	-	-	17 169 913
	5580	за 2021г.	10 840 256	4 827 384	127 230	(980 205)	(275)	1 448 200	-	-	16 302 590
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	2 442 701	138 688	2 553	(987 332)	(3)	-	-	-	1 596 606
	5581	за 2021г.	1 026 605	2 035 356	1 097	(620 322)	(35)	-	-	-	2 442 701
авансы полученные	5562	за 2022г.	4 122	44 472	11 553	(3 942)	(4)	-	-	-	56 200
	5582	за 2021г.	4 737	4 064	-	(4 439)	(240)	-	-	-	4 122
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	66 122	1 650	1	(56 944)	-	-	-	-	10 829
	5583	за 2021г.	8 473	294 769	-	(237 120)	-	-	-	-	66 122
кредиты	5564	за 2022г.	1 496 135	-	270 901	(1 757 227)	-	-	-	-	9 809
	5584	за 2021г.	111	-	126 133	(118 310)	-	1 488 200	-	-	1 496 135
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	18 507	4 865	-	(18 507)	-	-	-	-	4 865
	5586	за 2021г.	15	18 507	-	(15)	-	-	-	-	18 507
Средства дольщиков по ДДУ	5567	за 2022г.	12 275 003	3 216 600	-	-	-	-	X	X	15 491 603
	5587	за 2021г.	9 800 316	2 474 687	-	-	-	-	X	X	12 275 003
Итого	5550	за 2022г.	18 238 377	6 322 997	310 384	(3 665 987)	(7)	X	-	-	21 205 764
	5570	за 2021г.	11 406 038	8 491 740	142 954	(1 802 080)	(275)	X	-	-	18 238 377

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель
(подпись)

**Бубнов Константин
Юрьевич**
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	9 997	4 302
Расходы на оплату труда	5620	249 096	239 995
Отчисления на социальные нужды	5630	63 750	66 797
Амортизация	5640	8 285	7 552
Прочие затраты	5650	619 398	410 738
Итого по элементам	5660	950 526	729 384
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(70 100)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	880 426	729 384

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



**Бубнов Константин
Юрьевич**
(расшифровка подписи)

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	13 775	25 058	(22 386)	(1 312)	15 136



Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

**Бубнов Константин
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

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:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



**Бубнов Константин
Юрьевич**
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
(подпись)

31 марта 2023 г.

**Бубнов Константин
Юрьевич**

(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2022 ГОД
АО «Баланс-спецзастройщик»

Оглавление

1.1.	Наименование и адрес	3
1.2.	Сведения об акциях:	4
1.3.	Филиалы и представительства	4
1.4.	Описание деятельности Общества	4
1.5.	Лицензии и допуски, членство в СРО	4
1.6.	Численность работающих	4
2.	Учетная политика	5
2.1.	Основа составления	5
2.2.	Активы и обязательства в иностранных валютах	5
2.3.	Изменение учетной политики	5
	ФСБУ 5	5
	ФСБУ 6	5
	ФСБУ 25	6
	ФСБУ 26	6
2.4.	Первичные документы	6
3.	Принципы оставления бухгалтерской (финансовой) отчетности	6
4.	Изменение вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год	7
5.	Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год	7
5.1.	Нематериальные активы	7
5.2.	Основные средства и капитальные вложения	8
	5.2.1. Капитальные вложения	8
	5.2.2. Основные средства	8
5.3.	Прочие внеоборотные активы	10
5.4.	Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018	10
5.5.	Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	11
5.6.	Запасы	11
	5.6.1. Незавершенное строительство/затраты на строительство (сч 08.76)	12
	5.6.2. Готовая продукция	13
	5.6.3. Товары	14
	5.6.4. Незавершенное производство	14
5.7.	Налог на добавленную стоимость	14

5.8.	Финансовые вложения	14
5.9.	Кредиты и займы, прочие обязательства и обеспечения, выданные/полученные	15
	Отражение кредитов и займов в отчетности	15
	Сроки погашения кредитов и займов	15
	Обеспечения выданные	16
5.10.	Дебиторская и кредиторская задолженность	16
	Резерв сомнительных долгов	16
	Условный доход застройщика	17
	Расходы будущих периодов	18
5.11.	Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые доходы и расходы	18
	Общие положения	18
	Постоянные разницы	19
	Взаимосвязь прибыли до налогообложения и текущего налога на прибыль	19
	Информация о временных разницах	20
5.12.	Денежные средства и денежные эквиваленты	20
5.13.	Налоги и сборы	21
5.14.	Капитал	21
6.	События после отчетной даты	22
7.	Оценочные обязательства	22
8.	Условные обязательства и условные активы	22
9.	Информация по прекращаемой деятельности	23
10.	Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности	23
11.	Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды	24
12.	Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов	24
13.	Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами	25
	13.1. Информация о бенефициарных владельцах	25
	13.2. Операции со связанными сторонами: обороты по операциям и остатки по операциям	25
14.	Судебные разбирательства	26

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Баланс- спецзастройщик» за 2022 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Акционерное общество «Баланс-спецзастройщик» (далее по тексту «Общество») учреждено как открытое акционерное общество «12» июля 2001 года.

Общество зарегистрировано по адресу: Пречистенская наб., 45/1, стр.1, этаж 3, помещ. I, ком. 27, Москва, 119019

• **Исполнительные и контрольные органы Общества:**

✓ **Общее собрание акционеров Общества:**

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания акционеров Общества определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества.

Годовое Общее собрание акционеров проводится в период с марта по июнь года, следующего за отчетным финансовым годом.

Председатель Совета директоров является Председателем на Общем собрании акционеров, по решению Совета директоров Общества функции председателя Собрания акционеров может осуществлять один из членов Совета директоров, либо лицо, уполномоченное Советом директоров Общества.

✓ **Совет директоров Общества:**

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законодательством и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров.

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров путем проведения кумулятивного голосования.

• **В состав Совета директоров по состоянию на отчетную дату (31.12.2022 года) входят:**

Председатель Совета Директоров –

✓ Поддубная Вероника Владимировна - Директор по правовым вопросам ООО «Главстрой»

Члены Совета Директоров:

✓ Васильев Андрей Александрович - Генеральный директор ООО «Главстрой»

✓ Павлов Вячеслав Владимирович – Заместитель генерального директора по защите ресурсов ООО «Главстрой»

✓ Лихачева Екатерина Владимировна - Главный юрист ООО «Главстрой»

✓ Худякова Элла Владимировна - Директор по экономике и финансам ООО «Главстрой»

• **Единоличный исполнительный орган Общества**

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

Генеральным директором Общества с 19.06.2021 г. назначен Родионов Дмитрий Алексеевич (протокол заседания Совета директоров от 07.06.2021 г.) на срок – 1 год., с 19.06.2022 г. назначен Родионов Дмитрий Алексеевич (протокол заседания Совета директоров от 09.06.2022 г.) на срок – 1 год, с 28.12.2022 г. назначен Бубнов Константин Юрьевич (протокол заседания Совета директоров от 27.12.2022 г.) на срок 1 год.

1.2. Сведения об акциях:

По состоянию на отчетную дату владельцами акций более 5 % уставного капитала Общества являлись:

№ п/п	Наименование юридического или физического лица	Кол-во акций, шт.	Доля, %
1	2	3	4
1	ООО «Главстрой»	48 200	100

1.2.1. Прибыль на акцию

В 2022 г прибыль Общества на одну акцию составила 6 076 руб.

У Общества нет потенциальных разводняющих обыкновенных акций; соответственно, разводненный убыток на акцию равен базовому убытку на акцию.

руб.

Наименование показателя	2022г.	2021г.
Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении	48 200	48 200
Прибыль (убыток) за год, приходящиеся на акционеров	292 863 689	916 756 378
Прибыль/убыток на одну акцию	6076,00	19019,84

1.3. Филиалы и представительства

Общество представительств и филиалов не имеет.

1.4. Описание деятельности Общества

Основными видами деятельности для целей бухгалтерского учета Общества являются:

41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий

68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

(код 41.20): В соответствии с Разрешением на строительство от 26.06.2018 г. № 77-185000-2018 Общество осуществляет строительство Жилого комплекса многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и помещения свободного назначения. Срок действия настоящего разрешения до 26 апреля 2022 года. Строительство осуществляется с целью реализации помещений в рамках Федерального закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также для сдачи в аренду.

(код 68.20.2): Общество осуществляет сдачу в аренду собственное недвижимое имущество.

1.5. Лицензии и допуски, членство в СРО

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.6. Численность работающих

По итогам работы за 2022 год среднесписочная численность работающих в Обществе составила 115 чел.

По итогам работы за 2021 год среднесписочная численность работающих в Обществе составила 198 чел.

1.7. Прочие

- Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.
- Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".
- В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

2. Учетная политика

2.1. Основа составления

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

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

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

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса:

по мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте (за исключением выданных авансов). Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

2.3. Изменение учетной политики

ФСБУ 5

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5 (с 01.01.2021г), без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В отношении отпущенных в производство объектов, которые по правилам, действовавшим до начала применения ФСБУ 5/2019, отражались в бухучете в составе запасов, используются способы ведения бухучета (включая способы погашения стоимости), избранные до начала применения данного стандарта.

ФСБУ 6

В бухгалтерской отчетности с года применения настоящего стандарта (с 2022 года), сравнительные показатели не пересчитываются, в бухгалтерском учете производится единовременная

корректировка балансовой стоимости основных средств по состоянию на 31.12.2021г., т.е. применяется ретроспективный упрощенный (альтернативный) подход. (Основание п. 49 ФСБУ 6)

В Бухгалтерском балансе за 2022 год данные графы «на 31 декабря 2021г» отражены с учетом произведенных в межотчетный период корректировок.

В Отчете о финансовых результатах за 2022 год сравнительные показатели за 2021 год не изменялись, они перенесены из Отчета о финансовых результатах за 2021 год.

Оборот по счету 84 «Нераспределенная прибыль (убыток)», связанный с переходом на ФСБУ 6, отражен в разделе 2 Отчета об изменениях капитала («Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок»).

Размер корректировок, произведенных в межотчетный период, показан в таблице раздела 4 «Изменение вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

ФСБУ 25

Отражение последствий изменений учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 25 производится ретроспективно в упрощенном порядке (п.50 ФСБУ 25).

ФСБУ 26

ФСБУ 26 применяется перспективно, поэтому:

- ✓ корректировки не делаются;
- ✓ применяется только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26 (после 01.01.2022г);
- ✓ показатели отчетности не пересчитываются (Основание: п.26 ФСБУ 26)

2.4. Первичные документы

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

3. Принципы оставления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе велся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 г. была подготовлена в соответствии с указанным Законом и Положениями.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- ✓ бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 год;
- ✓ отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- ✓ приложений к ним, включая:
 - отчет об изменении капитала за 2022 год;
 - отчет о движении денежных средств за 2022 год;
 - табличных пояснений и настоящих текстовых пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «Баланс-спецзастройщик» за 2022 год.

Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2022 г. сопоставимы с данными бухгалтерской (финансовой) отчетности за два предыдущих года – 2021 и 2020гг.

Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты (или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев). Все остальные активы и обязательства

представляются как долгосрочные (п.19 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 №43н).

Бухгалтерская отчетность готовится, исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

4. Изменение вступительных остатков бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

В связи с началом применения ФСБУ 6 произведена реклассификация данных бухгалтерской отчетности:

Наименование строки отчетности	№ стр.	Данные за 2021 год		Изменения	Обоснование
		В текущей отчетности за 2022г	В предыдущей отчетности за 2021г		
1	2	3	4	5	6
Бухгалтерский баланс					
Основные средства	1150	31 267	39 156	-7 889	Переход на ФСБУ 6
Отложенные налоговые активы	1180	4 885	3 023	1 863	Переход на ФСБУ 6
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	588 754	595 065	6 311	Переход на ФСБУ 6
Отложенные налоговые обязательства	1420	34 275	33 990	-285	Переход на ФСБУ 6

5. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год

5.1. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов учитываются:

- Веб-сайт застройщика;
- Видеоролики;
- Иные активы, отвечающие требованиям учета нематериальных активов.

Нематериальные активы принимались к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.2007г. № 153н.

Фактическими затратами, формирующими первоначальную стоимость нематериальных активов, являются суммы, уплачиваемые в соответствии с договором об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности, а также иные затраты непосредственно связанные с приобретением нематериальных активов (суммы, уплачиваемые организациям за информационные

и консультационные услуги, связанные с приобретением нематериальных активов; вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект нематериальных активов; иные расходы).

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по остаточной стоимости.

Обесценение не установлено.

Начисление амортизации производится линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия патента, свидетельства и других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности и ожидаемого срока использования этих объектов, в течение которого организация может получать экономические выгоды.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Информация о нематериальных активах представлена в табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям (табл.1.1, 1.2, 1.3, 1.4.)

5.2. Основные средства и капитальные вложения

5.2.1. Капитальные вложения

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

В бухгалтерском балансе незавершенные капитальные вложения включается в группу статей "Основные средства" и отражается по строке 1150 «Основные средства» в соответствии с п. 20 ПБУ 4/99.

Информация о капитальных вложениях представлена в табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям (табл. 2.2)

5.2.2. Основные средства

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 отражены в разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики» «Отчета об изменении капитала».

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В учете выделяются следующие виды основных средств:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Офисное оборудование
- Транспортные средства
- Производственный и хозяйственный инвентарь
- Многолетние насаждения
- Земельные участки
- Другие виды основных средств
- Инвестиционная недвижимость

(Основание: 11 ФСБУ 6/2020)

Амортизация основных средств осуществляется линейным способом – исходя из первоначальной стоимости или текущей стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования – период времени, в течение которого использование объекта основных средств приносит организации экономические выгоды.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется при постановке объекта на учет в качестве основного средства, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий влияния агрессивной среды;
- нормативно-правовых ограничений использования объекта (срок аренды).

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости

Групповой учет ОС не ведется. (Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008)

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете (Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства")

Принятые Обществом сроки полезного использования по видам основных средств приведены ниже:

01.01, Основные средства в организации
Основные средства.Группа учета ОС
Основные средства.Амортизационная группа
Здания
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Десятая группа (свыше 30 лет)
Сооружения
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)
Десятая группа (свыше 30 лет)
Машины и оборудование (кроме офисного)
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)
Отдельная группа (п.1, ст.322 НК РФ, до 2009 г.)
Офисное оборудование
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)
Транспортные средства

Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)
Отдельная группа (п.1, ст.322 НК РФ, до 2009 г.)

Основные средства, отраженные по строке 1150 бухгалтерского баланса, по состоянию на 31.12.2022 г составили 144 321 тыс. руб., в т. ч.:

- ✓ Основные средства в сумме 133 495 тыс. руб.
- ✓ Строительство объектов основных средств (сч.08.03) в сумме 10 366 тыс. руб.
- ✓ Приобретение объектов основных средств (сч.08.04) в сумме 460 тыс. руб.

Информация об основных средствах представлена в табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям (табл. 2.1, 2.4)

5.3. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов по стр. 1190 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022г в сумме 11 377 512 тыс. руб. отражены:

- Незавершенное строительство/затраты на строительство (сч. 08.76) на строительство в сумме 11 377 512 тыс. руб.

Затраты на строительство, включены в показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» и отражены обособлено по строке 11901 «Затраты по строительству» в сумме 11 377 512 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2022 г. и 11 096 833 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2021г.

По данной строке отражены затраты, связанные со строительством на основании Закона № 214-ФЗ, подлежащие передаче дольщикам, осуществленные на основании разрешения на строительство, полученного до 01.07.2018г.

5.4. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018

- В составе основных средств отражаются права пользования активами по договорам аренды в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), с учетом освобождений в отношении договоров аренды со сроком менее 12 месяцев и *в отношении которых не предусмотрено условие о приоритетном праве на заключение договора на новый срок* или предметов аренды с рыночной стоимостью не более 300 000 руб.

- Согласно Учетной политике Общества по бухгалтерскому учету - не признается право пользования активом, состоящее из переменных платежей, которые зависят от определенных обстоятельств, которые невозможно определить на дату формирования права пользования активом, например, платежи по договорам аренды земли, расчет которых зависит от кадастровой стоимости участка и иных коэффициентов, устанавливаемых постановлениями правительства; платежи за коммунальные и прочие услуги, определяемые по факту потребления; платежи, которые зависят от использования актива (за единицу объема или выручки, получаемой с использованием актива).

Таким образом, арендные платежи, которые установлены в переменной сумме, но их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам), в оценку обязательства по аренде и права пользования активом не включаются, обязательство по аренде по таким платежам не формируется и их стоимость не используется в определении стоимости права пользования активом.

Общество в 2022 г. не признавало право пользования активом, т.к.:

- договоры являются краткосрочными и в договорах не предусмотрено условие о приоритетном праве на заключение договора на новый срок, (п.11 ФСБУ 25/2018);

- арендные платежи по земельным участкам не соответствуют критериям, установленным в п.7 ФСБУ 25/2018 для их включения в право пользования активом: размер арендных платежей не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

5.5. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018

Учет аренды начиная с 2022г. ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом-арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

В большинстве случаев сроки договоров аренды недвижимости существенно ниже ее срока полезного использования, поэтому такая деятельность относится к операционной аренде.

У Общества-арендодателя отсутствуют операции финансовой аренды.

5.6. Запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. №180н. Данный стандарт применяется с отчетности за 2021 год.

Материалы учитываются по фактическим ценам.

В составе материально-производственных запасов у Общества учитывается следующее имущество:

- ✓ сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- ✓ инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;
- ✓ готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- ✓ товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- ✓ готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;
- ✓ затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;
- ✓ объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

✓ объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

✓ Затраты, связанные со строительством подлежащих передаче дольщикам при строительстве объектов согласно Закона № 214-ФЗ, ведущими счета эсброу.

Отпуск материально-производственных запасов в производство, а также при ином выбытии их оценка определяется методом ФИФО.

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении материалов учитываются путем включения в первоначальную стоимость материалов.

Учет спецодежды и спецодежды

Затраты на приобретение спецодежды, спецодежды, стоимостью не более 100 000 руб., учитываются в составе расходов полностью в момент передачи в эксплуатацию.

Резервы

В случае если сформированная в бухгалтерском учете стоимость запасов превышает их чистую стоимость продажи (возможную цену приобретения), запасы уцениваются до чистой стоимости продажи (возможную цену приобретения). При этом формируется резерв под обесценение запасов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в проверяемом периоде не создавался.

Единица учета материалов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Информация о наличии и движении запасов с учетом созданных под их обесценение резервов представлена в табличной части прилагаемых к настоящим Пояснениям (табл.4.1).

Информация о запасах, находящихся в залоге, и их иное использование представлены в таблице 4.2 табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям.

5.6.1. Незавершенное строительство/затраты на строительство (сч 08.76)

Затраты на строительство, включены в показатель строки 1210 «Запасы» и отражены обособленно по строке 12101 «Затраты по строительству» в сумме 1 785 838 тыс. руб.

По данной строке отражаются затраты, связанные со строительством объектов недвижимости на основании Закона № 214-ФЗ, по договорам долевого участия

✓ осуществленные на основании разрешения на строительство, полученного после 01.07.2019г. и передача которых планируется дольщикам.

Расходы, относящиеся к строительному проекту, относятся на счет 08.76 «Капитальное строительство» и подлежат капитализации до окончания строительства.

Бухгалтерский учет капитальных вложений, а также группировка строительных затрат осуществляется в соответствии с:

ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

- Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным приказом Минфина РФ от 30 декабря 1993 г. № 160.

- Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»

К незавершенным капитальным вложениям относятся:

- приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- коренное улучшение земель;
- подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- организацию строительной площадки;
- осуществление авторского надзора;
- улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание);
- доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- проведение пусконаладочных работ, испытаний.

Учет вложений во внеоборотные активы осуществляется по фактическим затратам:

- в целом по строительству и по отдельным объектам, входящим в него;
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств, нематериальным активам;
- по создаваемым отдельным нематериальным активам.

Учет вложений во внеоборотные активы, связанных со строительством активов, указанных в настоящем Разделе, осуществляется в целом по объекту строительства до передачи Участникам долевого строительства (в рамках Закона № 214-ФЗ) по заключенным договорам участия в долевом строительстве.

Бухгалтерский учет затрат, связанных со строительством ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Учет затрат, связанных со строительством ведется по объектам строительства.

Объекты строительства – отдельно стоящее здание или сооружение, предусмотренное Проектной документацией, техническими условиями и пр. документами по стройке.

Стройка – комплекс зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на одной или нескольких строительных площадках по единому проекту, в рамках одного Разрешения на строительство либо в случае, отсутствия Разрешения на строительство комплекс зданий и сооружений, строительство которых будет осуществляться, в рамках Проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка или иного документа, подтверждающего будущее строительство.

В отчетном периоде было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с этим:

✓ 28 572 тыс. руб. принято Обществом (Застройщиком) объектов, законченных строительством, в качестве объектов основных средств (Дт 01 Кт 08)

5.6.2. Готовая продукция

Порядок формирования затрат на строительство готовой продукции, предназначенной для продажи (объект недвижимости) согласно порядка формирования стоимости объектов, подлежащим передаче дольщикам при строительстве объектов согласно Закона № 214-ФЗ, описанному в разделе 5.3 настоящей Пояснительной записке.

При продаже готовой продукции (объект недвижимости) по договору купли-продажи, право собственности на которую переходит с момента государственной регистрации, стоимость переданной готовой продукции (объект недвижимости) до момента государственной регистрации прав учитывается как «Товары отгруженные», после регистрации себестоимость затрат списывается в себестоимость продаж.

5.6.3. Товары

Товары, предназначенные для продажи, учитываются по покупной стоимости (стоимости инвестирования). При признании в бухгалтерском учёте выручки от продажи товаров их стоимость списывается со счета 41 «Товары» в дебет счета 90 «Продажи».

5.6.4. Незавершенное производство

В составе незавершённого производства отражена сумма затрат по содержанию застройщика, на 31.12.2022 г. указанная сумма составляет 70 100 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 года сумма незавершенного производства отсутствует.

5.7. Налог на добавленную стоимость

Суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные при приобретении товаров, работ, услуг, имущественных прав, подлежащие в дальнейшем вычету и не включенные в стоимость приобретенных активов или в состав расходов, отражаются по строке 1220 Бухгалтерского баланса.

5.8. Финансовые вложения

К учету в составе финансовых вложений Организации учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п.2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

В составе финансовых вложений у Общества учитывались

- ✓ вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ)

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является номенклатурный номер.

Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Стоимость финансовых вложений

Финансовые вложения при принятии к учету оценивались по фактическим затратам.

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоценивались, но тестировались на обесценение.

Списание финансовых вложений

При реализации и ином выбытии ценных бумаг, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, стоимость при списании определяется по себестоимости первых по времени приобретения ценных бумаг (скользящий ФИФО).

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Резерв под обесценение

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, либо они учитываются по первоначальной стоимости, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

По внутригрупповым финансовым вложениям обществ Организации резерв не создается (за исключением наличия документа органа исполнительной или судебной власти, информирующего о неудовлетворительном финансовом положении, банкротстве, или об иных факторах, препятствующих своевременному исполнению должником своих обязательств).

Резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

Информация о финансовых вложениях представлена в табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям (табл.3.1, 3.2.)

5.9. Кредиты и займы, прочие обязательства и обеспечения, выданные/полученные

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Дополнительные расходы по займам включаются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

В течение 2022 года Общество привлекло кредит от российского банка (ПАО СБЕРБАНК) под фиксированную ставку на финансирование жилого комплекса по адресу: Рязанский проспект, вл.26, з/у 1, Рязанский проспект, вл.26/1, вл.26/2 и на погашение обязательств по ранее заключенным договорам займа. Погашение по кредитам в 2022 году осуществлялось в сумме 2 330 235 тыс. руб.

Отражение кредитов и займов в отчетности

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по кредитам и займам отражена с учетом начисленных процентов.

Сумма расходов по привлеченным заемным средствам, включенных в прочие расходы, составила 21 908 тыс. руб.

Проценты по займам и кредитам :

- ✓ связанные со строительством объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве накапливаются на счете 08.76 «Капитальное строительство» и списываются на счет 76.86 «Финансирование соинвесторов» в части объектов недвижимости, подлежащих реализации по договорам участия в долевом строительстве в момент окончания строительства;
- ✓ -связанные со строительством объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве
- ✓ не связанные со строительством объектов недвижимости включаются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

Общая сумма процентов, начисленных по кредитам и займам Общества за отчетный период, включенных :

- ✓ в стоимость строительства объектов недвижимости на счете 08.76 «Капитальное строительство» составила 296 277 тыс. руб.;

В составе краткосрочной задолженности отражена задолженность по займу, срок погашения которого истек на отчетную дату, однако, задолженность по займу не погашена.

Сроки погашения кредитов и займов

Таблица «Сроки погашения кредиторов и займов»

(тыс. руб.)

Период	Срок погашения	Сумма на 31.12.2022 г.	Сумма на 31.12.2021 г.
Кредиты со сроком погашения более 3 лет	20.11.2025	2 908 136,25	2 771 322,70
	20.06.2028	432 713,17	-
	20.03.2029	396 974,19	380 012,33
Итого:		3 737 823,61	3 151 335,04

Обеспечения выданные

Часть кредитов обеспечена выданными залогами.

Информация о выданных залогах представлена в таблице:

Вид обеспечения	Залоговая стоимость, на 31 декабря 2022	Залоговая стоимость, на 31 декабря 2021
Залог имущественных прав	7 911 582 375,00	2 205 553 200
Ипотека	1 187 053 200,00	9 864 813 060
Залог ценных акций	482 000,00	482 000,00
Ипотека	959 850 000,00	
Залог ценных акций	482 000,00	

5.10. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность переводится в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней.

Долгосрочная дебиторская и кредиторская задолженность переводится в краткосрочную, когда по условиям договора срок до погашения задолженности остается 365 дней и менее.

Дебиторская задолженность Общества на 31.12.2021 г. составляла 5 872 299 тыс. руб. с учетом созданного резерва по сомнительным долгам в сумме 535 тыс. руб.

Дебиторская задолженность Общества на 31.12.2022г. составила 6 900 967 тыс. руб. с учетом созданного резерва по сомнительным долгам в сумме 535 тыс. руб. Таким образом, дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г возросла на 1 028 668 тыс. руб.

Увеличение дебиторской задолженности вызвано, в основном, перечислением сумм авансовых платежей по строительству Жилого комплекса многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и помещения свободного назначения» по адресу: г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 26, з/у 1, где Общество является застройщиком.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и поставщиков определена исходя из цен, установленных договорами Общества и покупателями (поставщиками) с учетом НДС. Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Резерв сомнительных долгов

По задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, создается резерв по сомнительным долгам.

Организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв создается раз в квартал на основе результатов проведенного анализа дебиторской задолженности организации, учитываемой на счетах 60, 62, 76 на основании протокола комиссии, утвержденного в организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая:

- ✓ не погашена в установленные сроки;
- ✓ в отношении данной задолженности ведется претензионная работа;
- ✓ в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- ✓ в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве.

Задолженность не признается сомнительной, если она обеспечена залогом, поручительством и (или) банковской гарантией, которые являются способом обеспечения обязательства должника по исполнению взятых на себя обязательств, в частности по оплате товаров, работ, услуг и имущественных прав.

Условный доход застройщика

Если договором долевого участия предусмотрен размер вознаграждения, с целью равномерного учета выручки от оказания услуг застройщика, Общество ежемесячно начисляет условный доход в размере, стоимости выделенного вознаграждения, распределенного на период с даты заключения договора долевого участия, до даты передачи объекта недвижимости участнику долевого строительства.

Условный доход отражается по дебету счета 46.76 «Условные доходы застройщика» и кредиту счета 90.01 по соответствующей Номенклатурной группе, связанной с Объектом строительства.

Не предъявленная к оплате выручка по состоянию на 31.12.2022г составила 4 668 381 тыс. руб. и отражена по строке 12302 бухгалтерского баланса.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности представлена в табличной части, прилагаемой к настоящим Пояснениям (табл. 5.1, 5.3)

Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражалась в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Общехозяйственные расходы Общества полностью списываются на счет учета продаж, т.е. полностью признаются в отчетном периоде, без распределения на остатки незавершенного производства.

Коммерческие расходы Общества в полном объеме ежемесячно списываются в состав расходов на продажу.

Величина нераспределенной прибыли (убытка) на 31 декабря 2022 г. составила – 881 617 тыс. руб., на 31 декабря 2021 г. – 588 754 тыс. руб.

Расшифровку затрат на производство по элементам затрат представлена в таблице 5.1.

Информация о затратах на производство по элементам представлена в табличной части прилагаемых к настоящим Пояснениям (табл.6).

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли следующие доходы и расходы:

Таблица № 5.1. (тыс. руб.)

	2022 год	2021 год
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость)	1 326 581	1 970 629
<i>в т. ч.: услуги застройщика</i>	1 282 418	1 926 443
<i>Аренда</i>	44 163	44 186
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	-372 169	-224 999

<i>В т. ч.: услуги застройщика в т. ч.</i>	-274 610	-158 871
Материальные расходы		-65
<i>Расходы на оплату труда вкл. Страховые взносы</i>	-76 087	-73 421
<i>Прочие расходы</i>	-198 523	-85 385
Аренда в т. ч.	-97 559	-66 128
Материальные расходы	-1 016	-978
<i>Амортизация</i>	-4 212	-600
<i>Расходы на оплату труда вкл. Страховые взносы</i>	-19 216	-20 240
<i>Прочие расходы</i>	-73 115	-44 310
Валовая прибыль	954 412	1 745 630
Коммерческие расходы	-235 507	-241 110
Общехозяйственные и административные расходы	-272 750	-263 275
Прибыль (убыток) от продаж товаров, работ, услуг	446 155	1 241 245
Проценты к получению	3 194	2 607
Проценты к уплате	-43 853	-75 068
Прочие расходы	-64 774	-47 413
<i>в т. ч. расходы от продажи и иного выбытия прочего имущества</i>	-881	-9 286
Расходы от оказания прочих услуг	-13 949	-5 164
Благотворительность	-2 000	-675
<i>Выбытие основных средств</i>		-15 202
<i>Списание дебиторской задолженности</i>	-19	
<i>Списание НДС</i>	-0,7	-1 359
<i>Госпошлина</i>	-2 788	
Услуги банка	-22 831	-13 509
<i>Штрафы, пени, неустойки</i>	-22 002	-1 354
<i>Прочие расходы</i>	- 303	-864
Прочие доходы	25 429	25 187
<i>В т.ч. доходы от продажи и иного выбытия прочего имущества</i>	1 044	18 374
<i>Доходы от оказания прочих услуг</i>	14 373	5 496
<i>Прочие доходы</i>	10 012	1 317

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (страховые платежи и т.д.), отражены в учете как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены в составе:

- ✓ прочих оборотных активов 1 360 тыс. руб.

Расшифровка расходов будущих периодов представлена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

Расходы будущих периодов	На начало периода 01.01.2022 г.	Поступило	Выбыло	На конец периода 31.12.2022 г.
Лицензии	735,963	2 620,85	2 244,745	1 112,07
Страхование имущества	1 092,135	968,606	1 994,652	66,089
Программы для ЭВМ	59,54	248,94	127,048	181,432
Итого	1 887,64	3 838,40	4 366,45	1 359,59

5.11. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые доходы и расходы

Общие положения

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц

Сумма текущего налога на прибыль сформирована в бухгалтерском учете путем отражения:

- условного дохода (расхода);
- постоянного налогового дохода;

- постоянного налогового расхода;
- отложенного налогового актива;
- отложенного налогового обязательства.

Общество формировало показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы по налогу на прибыль отражены в качестве внеоборотных активов.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов обязательств составляет 20%.

Способ отражения в отчетности отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств развернуто.

Постоянные разницы

Исходя из определения постоянных разниц, отраженных в п.4 ПБУ 18\02, Общество под постоянными разницами понимает доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) отчетного периода, но не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль как отчетного, так и последующих отчетных периодов.

Общество признает постоянными разницами следующие доходы и расходы (п. 4 ПБУ 18/02).

1. Постоянные доходы и расходы, увеличивающие налоговые платежи по налогу на прибыль:

- расходы учитываются при определении финансового результата в бухгалтерском учете, но никогда не будут признаны в целях налогообложения прибыли. К таким расходам относятся, например, выплачиваемая работникам материальная помощь; амортизация по основным средствам, полученным в качестве вклада участника; нормируемые расходы (командировочные, представительские, рекламные, добровольное страхование).
- доходы признаются в налоговом учете, но никогда не будут учитываться при определении финансового результата в бухгалтерском учете.

Эти расходы и доходы приводят к образованию **постоянных налоговых расходов**. Под ними понимают сумму налога, которая увеличивает налоговые платежи по налогу на прибыль в отчетном периоде (п. 7 ПБУ 18/02);

2. Постоянные доходы и расходы, уменьшающие налоговые платежи по налогу на прибыль:

- доходы учитываются при определении финансового результата в бухгалтерском учете, но никогда не будут признаны в целях налогообложения прибыли. К таким доходам в частности относятся доходы от переоценки финансовых вложений, основных средств; поступления в виде имущества, полученного российской организацией безвозмездно, если доля получающей (передающей) стороны в уставном капитале более 50%.
- расходы признаются в налоговом учете, но никогда не будут учитываться при определении финансового результата в бухгалтерском учете.

Эти доходы и расходы приводят к образованию постоянных налоговых доходов. Под ними понимают сумму налога на прибыль, которая уменьшает налоговые платежи по налогу на прибыль в отчетном периоде (п. 7 ПБУ 18/02).

Взаимосвязь прибыли до налогообложения и текущего налога на прибыль

тыс.руб.

	Наименование строки ОФР	2022	2021
1	Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.2300)	366 151	1 146 558
2	Текущий налог на прибыль (стр.2411), в т.ч.:	-14 701	-173 329
2а	условный доход/расход (стр.2300*20%)	73 230	229 312

2b	изменение отложенных налоговых активов и обязательств	-58 587	-56 473
2с	ПНР	58	490
3	Отложенный налог (стр.2412)	-58 587	-56 473
4	Налог на прибыль (стр.2410) =стр.2411+стр.2412	-73 287	-229 802

Информация о временных разницах

- Информация о временных разницах, повлиявших на формирование налога на прибыль (тыс. руб.)

Вид активов и обязательств	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%			Эффект изменения налогооблагаемых временных разниц, по ставке 20%		
	Изменен ие разниц	Отложенный налоговый актив		Изменение разниц	Отложенное налоговое обязательство	
		Признан ие	Погаше ние		Признание	Погашение
1	10	10а	10б	11	11а	11б
Внеоборотные активы				295 361,26	59 072,25	
Незавершенное производство	728,33	145,67		670,91	134,18	
Основные средства	-1 186,36	167,84	405,12	475,02	198,12	103,11
Оценочные обязательства и резервы	1 361,00	641,10	368,90			
Прочие расходы	796,69	159,34		-1 874,81		374,96
Итого	1 699,66	1 113,95	774,02	294 632,37	59 404,55	478,07

- Информация об отложенных налогах и постоянных налоговых расходах, и доходах (тыс. руб.)

Наименование	2022 год		2021 год	
	Возникло (начислено)	Погашено (списано)	Возникло (начислено)	Погашено (списано)
ОНА (Отложенный налоговый актив)	1 114	(774)	175	(29 775)
ОНО (Отложенное налоговое обязательство)	(59 405)	478	(28 467)	1 594
ПНР (Постоянные налоговые расходы)	(57)	х	(497)	х
ПНД (Постоянные налоговые доходы)	х	х	7	х

5.12. Денежные средства и денежные эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены средства Общества на счетах в банках, депозитные вклады со сроком размещения не более 30 дней, а также иные денежные эквиваленты (абз. 1, пп. "а", "б" п. 6 ПБУ 23/2011).

Для целей составления Отчета о движении денежных средств денежные потоки квалифицированы на основании критериев, установленных пунктами 9 - 11 ПБУ 23/2011.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Средний курс для пересчета не применяется.

Денежные средства, не доступные для использования самим Обществом, отсутствуют.

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев.

Денежные потоки в Отчете о движении денежных средств отражаются развернуто за исключением потоков, связанных с НДС.

Информация о денежных средствах и их эквивалентах представлена в Таблице №5.12.1.

Таблица № 5.12.1 (тыс. руб.)

Денежные средства по видам	Сумма денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	Сумма денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода
Денежные средства всего	18 323	17 648
в т.ч. денежные средства	18 323	17 648
Депозитные вклады		

Увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса представлена в таблице № 5.12.2

Таблица №5.12.2 (тыс. руб.)

Бухгалтерский баланс строка «Денежные средства и эквиваленты» графа «На 31.12.2021г.»	18 323
Отчет о движении денежных средств строка «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на <u>начало</u> отчетного периода», графа «За 2021 г.»	18 323
Бухгалтерский баланс Строка «Денежные средства и эквиваленты» графа «На 31.12.2022г.»	17 648
Отчет о движении денежных средств строка «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на <u>конец</u> отчетного периода», графа «За 2022г.»	17 648

5.13. Налоги и сборы

Налоговые обязательства Общества отражены в отчетности по принципу временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

5.14. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2022 г. составил 482 000 руб. и разделен на 48 200 обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 руб. каждая.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2021 г. составил 482 000 руб. и разделен на 48 200 обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 руб. каждая.

Резервный и добавочный капитал

Общество за 2022 году отчисления в резервный фонд не производило.

Чистые активы

Чистые активы Общества на 31 декабря 2022, 2021, 2020 г.г. составили 882 099 тыс. руб., 589 236 тыс. руб., -321 209 тыс. руб. соответственно.

Чистые активы Общества превышают его уставный капитал.

6. События после отчетной даты

События и условия, после отчетной даты, которые могут вызвать существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности и неопределенность в отношении их – отсутствуют.

Учитывая нестабильность экономической ситуации в Российской Федерации, а также действие санкций, резкое изменение валютных курсов в 2022 году и отрицательное влияние на экономику факторов, связанных с коронавирусной инфекцией, мы не исключаем, что указанные факторы могут оказать влияние на финансовое состояние Общества. Вместе с тем, стабильность российской экономики во многом будет зависеть от эффективности применяемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

7. Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признается в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Обоснованность признания и величина оценочного обязательства проверяются в соответствии с графиком проведения инвентаризации, а также при наступлении новых событий, связанных с этим обязательством.

В Обществе созданы резервы отпусков, расчет производится путем автоматизированного расчета доработанной системой Программы 1С.

Расчет применяется на промежуточные отчетные даты с последующим уточнением обязательства по каждому работнику при проведении инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Сумма оценочного обязательства по неиспользованным отпускам по состоянию на 31.12.2022 г. составила 15 136 тыс. руб., на 31.12.21 г. 13 775 тыс. руб.

Информация об оценочных обязательствах представлена в табличной части настоящих пояснений (табл.7.)

8. Условные обязательства и условные активы

Под условными обязательствами Общества понимаются обязательства, возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам относятся также существующие на отчетную дату оценочные обязательства, не признанные в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»).

Под условными активами Общество понимает активы, возникающие у Общества вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых у Общества на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих событий, не контролируемых Обществом.

В случае если по состоянию на отчетную дату уменьшение экономических выгод организации

вследствие условного обязательства является маловероятным, организация не раскрывает указанную информацию (п. 25 ПБУ 8/2010).

Условные обязательства и условные активы, которые могут существенно повлиять на оценку финансового состояния или результатов деятельности организации по состоянию на отчетную дату, отсутствуют.

Общество выступает одной из сторон в нескольких судебных разбирательствах, возникающих в ходе обычной хозяйственной деятельности, в т.ч. является ответчиком в ряде судебных процессов по взысканию неустоек за просрочку передачи квартир.

По мнению Общества, среди исков, предъявленных Обществу, и вынесенных по ним окончательных решений нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Общества.

По оценкам Общества предъявленные исковые требования не будут в полной сумме удовлетворены в связи с несоразмерностью неустойки последствиям нарушения обязательства, ошибками расчета неустойки, фактически исполненным обязательствам и существующей арбитражной практики.

Задержка передачи квартир была обусловлена влиянием комплекса факторов экономического и геополитического характера, а именно пандемией, а также ограничениями, введенными в отношении РФ отдельными государствами в виде санкционных ограничений.

Судебная практика показывает, что суды принимают во внимание указанные факторы, сумма среднего снижения исковых требований уменьшается в 1,4 раза.

В настоящее время Общество проводит работу по досудебному урегулированию претензий. Окончательный расчет возможных убытков может быть завершён по результатам комплексной оценки принимаемых судами решений.

Условные обязательства не являются безусловными юридическими обязательствами Общества.

Условные обязательства не признаются в балансе Общества по следующим причинам:

- ✓ Сумма обязанности не может быть оценена с достаточной достоверностью
- ✓ Возникновение оттока сумм, заявленных именно в исковых требованиях, не является вероятным

Ориентировочный размер требований, подлежащий выплате после 31.12.2022 года, составляет 427 985 тыс. руб.

Руководство Общества не ожидает возникновения существенных обязательств в связи с данными судебными исками, поэтому в данной финансовой отчетности соответствующие оценочные обязательства не создавались.

9. Информация по прекращаемой деятельности

В 2022 году информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

10. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

АО «Баланс-спецзастройщик» зарегистрировано в РФ и осуществляет основную деятельность в г. Москве и Московском регионе, поэтому подвержено изменениям в законодательстве.

АО «Баланс-спецзастройщик» несет бремя уплаты НДС, налога на прибыль, налога на имущество, транспортного налога, в связи с чем подвержено рискам, связанным с изменениями налогового законодательства.

Риски, связанные с хозяйственной деятельностью, минимизируются системой внутреннего контроля.

В 2022 г. и в настоящее время на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Общества отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

11. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

12. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Существенные ошибки в отчетности за прошлые отчетные периоды в 2022 год не выявлены.

13. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

13.1. Информация о бенефициарных владельцах

Акционером Общества, владеющим 100% голосующих акций, является ООО «Главстрой» (ОГРН 1027739134653).

Единственным акционером АО «Баланс - спецзастройщик» является ООО «Главстрой», 100% в уставном капитале которого принадлежит ООО «Корпорация Главмосстрой». Основной участник Общества с ограниченной ответственностью «Корпорация Главмосстрой» (99,999997% от уставного капитала) - Акционерное общество "Сириус" (ОГРН 1197746606177).

По информации, имеющейся в распоряжении Общества, единственным акционером АО «Сириус» является Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Вектор Капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "Фобос". Единственным участником ООО «УК «Вектор Капитал» является гр. РФ Прокопчук Сергей Игоревич.

Т.е., бенефициарным владельцем Общества, в понятии, определенном Федеральным законом №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», является гражданин Российской Федерации Прокопчук Сергей Игоревич (паспорт 4509 939822, выдан О-НИЕМ ПО РАЙОНУ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ЦАО, дата выдачи 02.12.2008 г., код подразделения 770-005).

13.2. Операции со связанными сторонами: обороты по операциям и остатки по операциям

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Связанными сторонами Общества по признаются:

- ✓ АО «Главстрой», которому принадлежит 100% обыкновенных акций Общества;
- ✓ Генеральный директор

Вознаграждение членам Совета директоров не выплачивалось.

Информация со связанными сторонами представлена в таблице ниже № 14 :

Таблица №14
(тыс. руб.)

№	Наименование контрагента/физического лица	Вид операции	Объем операций , тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.
2021				
Основные владельцы и компании, контролируемые основными владельцами				
1	ООО «Главстрой»	Аренда недвижимого имущества	947	78
2	ООО «Главстрой»	Продажа доли в уставном капитале		162
3	ООО «Главстрой»	Услуги заказчика	3 837 850	1 102 256
4	ООО «Главстрой»	Посреднические услуги	407	443
5	ООО «Главстрой»	Юридические услуги	580	580
6	ООО «Главстрой»	Займ	453 322	380 012
7	ООО «Главстрой»	Материалы	1 785	2 066
Участники совместной деятельности				

8	ООО «ГС Констракшен»	Аренда недвижимого имущества		
9	ООО «ГС Констракшен»	Услуги по обеспечению строительства	6 620	2027
10	ООО «Главстрой- недвижимость»	Услуги по продаже недвижимости	49 426	6 597
11	Основной управленческий персонал	Зарплата	5 989	
2022				
Основные владельцы и компании, контролируемые основными владельцами				
1	ООО «Главстрой»	Аренда недвижимого имущества	1 016	78
2	ООО «Главстрой»	Продажа доли в уставном капитале	162	
3	ООО «Главстрой»	Услуги тех. заказчика	3 862 283	1 114 116
4	ООО «Главстрой»	Займ	16 962	396 974
5	ООО «Главстрой»	Посреднические услуги	2 010	62
Участники совместной деятельности				
6	ООО «ГС Констракшен»	Услуги по обеспечению строительства	17 248	7 285
7	АО «Главстрой- недвижимость»	Услуги по продаже недвижимости	57 042	644
8	Основной управленческий персонал	Зарплата	9 046	

14. Судебные разбирательства

Общество является ответчиком в ряде судебных процессов. Однако, по мнению руководства Общества, результаты этих процессов не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества.

Генеральный директор



Бубнов К. Ю.

31 марта 2023 года