



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Аудиторская фирма «Фабер Лекс»

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006114232

р/с 40702810000110003611 в Филиал Южный ПАО "БАНК УРАЛСИБ", БИК 040349700, к/с 30101810400000000700, ИНН 2308052975
Юр. адрес: 350049 г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2, факт. адрес: 350049 г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Адресат:

Участники ООО СЗ «Кондратово 1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1» (сокращенное наименование: ООО СЗ «Кондратово 1»; ОГРН: 1215900017960; место нахождения: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 33, офис 3), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- отчета об изменениях капитала за 2022 год;
- отчета о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть и текстовая часть) за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО СЗ «Кондратово 1» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «Кондратово 1» не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за текущий период.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на

протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

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

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

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

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

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

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

Рычков Александр Иванович
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006042536)



Лаврищева Ольга Викторовна
Директор ООО АФ «Фабер Лекс» (ОРНЗ 22006107652)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс»
(сокращённое наименование: ООО АФ «Фабер Лекс»), ОГРН: 1022301213197

ОРНЗ: 12006114232

350049, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 144/2.

«17» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"	по ОКПО	50792590		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5902061681		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

614000, Пермский край, Пермь г, Куйбышева ул, д. № 33, оф. 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

ООО АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "ФАБЕР ЛЕКС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 2308052975

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1022301213197

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	808	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	173 973	3 945	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов	1191	160 280	388	-
	Незавершенное строительство объектов (в части авансов поставщикам и подрядчикам)	1192	13 692	3 557	-
	Итого по разделу I	1100	174 781	3 945	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	45 234	350	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	1 439	350	-
	Расчеты по договорам долевого участия	1232	43 794	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1233	1	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	506	87	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	45 740	437	-
	БАЛАНС	1600	220 521	4 382	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	10	10	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	137 549	3 900	-
	в том числе:				
	долгосрочные займы	1411	137 549	3 900	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	137 549	3 900	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	39 168	472	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	38 297	46	-
	Расчеты по налогам и сборам, взносам	1522	20	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	1523	8	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	1524	-	4	-
	Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1525	844	421	-
	Доходы будущих периодов	1530	43 794	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование на объекты долевого строительства	1531	43 794	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	82 962	472	-
	БАЛАНС	1700	220 521	4 382	-

Руководитель _____



17 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за 2022 г.

			Коды
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)			
по ОКПО	50792590		
ИНН	5902061681		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 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	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель **Скрипкин Алексей Игоревич**
 Специализированный застройщик
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
50792590	
5902061681	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	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	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	10	-	-	-	-	10

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	10	10	-

Руководитель **Скрипкин Алексей Игоревич**
(подпись) (расшифровка подписи)



17 марта 2023 г. Дербь

Отчет о движении денежных средств

за 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кондратово 1"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
50792590		
5902061681		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(133 230)	(3 823)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(122 439)	(3 379)
в связи с оплатой труда работников	4122	(45)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(10 746)	(444)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(133 230)	(3 823)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	133 649	3 910
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	133 649	3 900
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	-	-
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	133 649	3 910
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	419	87
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	87	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	506	87
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Скрипкин Алексей Игоревич

(цифровая подпись)



17 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (табличная часть) ООО Специализированный застройщик "Кондратово 1" (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.5. 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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Скрипкин Алексей Игоревич (расшифровка подписи)

подпись: 215900017960
ИНН: 5902061681

17 марта 2023 г. г. Пермь

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.	-	161 088	-	-	161 088
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Кондиционер MSMA-09HRN1-1	5241	за 2022г.	-	34	-	-	34
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Модульный дом (вагончик передвижной)	5242	за 2022г.	-	774	-	-	774
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово-общие расходы_ квартал 1.1	5243	за 2022г.	-	7 154	-	-	7 154
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово-общие расходы_ квартал 1.2	5244	за 2022г.	-	216	-	-	216
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, 2 очередь, общие расходы	5245	за 2022г.	-	54 884	-	-	54 884
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Детский сад	5246	за 2022г.	-	14	-	-	14
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 1.1	5247	за 2022г.	-	73 703	-	-	73 703
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 1.2	5248	за 2022г.	-	16 708	-	-	16 708
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 2.1	5249	за 2022г.	-	221	-	-	221
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 2.2		за 2022г.	-	166	-	-	166
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 3.1		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 3.2		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 4.1		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 4.2		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 5.1		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 5.2		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 6.1		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 6.2		за 2022г.	-	14	-	-	14
		за 2021г.	-	-	-	-	-

	за 2021г.				
Незавершенное строительство объектов долевого участия в части НДС	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	7 103	-
Материалы	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	4 640	(4 640)

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Скрипкин Алексей
Игоревич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023 г. Пермь

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Скрипкин Алексей
Игоревич

(расшифровка подписи)

17 марта 2023

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	250	(250)	-	X	-	-	-	
	5420	за 2021г.	-	-	-	2	(2)	-	X	-	-	-	
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	250	(250)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	2	(2)	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Скрипкин Алексей
Игоревич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

17 марта 2023 г.

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 Специализированный застройщик
Скрипкин Алексей Игоревич
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г. ИРН 215900017960
 ИНН 5902061661
 г. Пермь

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

Скрипкин Алексей

Игоревич

(расшифровка подписи)



Руководитель

17 марта 2023 г.

ОГРН 1215900017960
ИНН 5902061681

г. Пермь

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Руководитель
Скрипкин Алексей Игоревич
 (расшифровка подписи)



17 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	15 926	-	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	15 926	-	-
Выданные - всего	5810	1 020 710	-	-
в том числе:				
залог земельного участка	5811	23 710	-	-
залог прав по договору залогового счета	5812	997 000	-	-

Руководитель
Скрипкин Алексей
Игоревич
(расшифровка подписи)



17 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____

Скрипкин Алексей Игоревич

(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2023 г.

г. Пермь



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2022 год (тыс. руб.) (текстовая часть)

1.1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1» зарегистрировано Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 17 сентября 2021 года, свидетельство о регистрации от 17.09.2021 г.

ОГРН 1215900017960 ИНН/КПП 5902061681/590201001.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1».

Юридический адрес: 614000, Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 33, офис 3.

Органом управления Общества является: единоличный исполнительный орган (директор).

Директор Общества - Скрипкин Алексей Игоревич.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс». Юридический адрес: 350049 г. г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 144/2.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 10.000,00 руб. и разделен следующим образом:

Основные учредители:	Доля в капитале, %
ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309)	100%

01.12.2022 г. на основании протокола 24/11-22 от 24.11.2022 г. принято решение о переименовании Общества с ограниченной ответственностью «Ива-Девелопмент» в Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ива-Девелопмент».

Доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» от 13.01.2023 г. Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10.000,00 руб.

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

Основной вид хозяйственной деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (оказания услуг заказчика-застройщика долевого строительства жилых домов).

Среднесписочная численность работников Общества по состоянию на 01.01.2023 г. составила 2 человека (совместительство).

1.2. Информация о разрешениях на строительство:

Объект пр-т Дягилева, 4: Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «22» марта 2022 г. за № 59-307-10-2022. Срок действия разрешения до 22 ноября 2024 г.

Объект — ул. Улановой, 7: Разрешение на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д. Кондратово», выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от «07» апреля 2022 г. за № 59-307-17-2022. Срок действия разрешения до 07 декабря 2024 г.

2. Представление бухгалтерской отчетности Общества

2.1. Основа предоставления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «Кондратово 1» за 2022г. сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 94н от 31.10.2000г. и иными нормативно-правовыми актами.

2.2. Отчетный период

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает имущественное и финансовое положение ООО СЗ «Кондратово 1» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

2.3. Отчетная валюта

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

3. Сведения о существенных аспектах учетной политики организации для целей бухгалтерского учета и ее изменениях.

3.1. Основные средства и НМА

В составе основных средств учитываются объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев (или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев) и первоначальной стоимостью более 100.000,0 руб.

Амортизация по объектам основных средств начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета начисляется ежемесячно линейным способом.

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

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта ФСБУ 6/2020 отражаются альтернативно (п. 49 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы отражаются в учете и отчетности в сумме затрат на приобретение, изготовление и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Неисключительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности, а также права на объекты, не являющиеся результатами интеллектуальной

деятельности и средствами индивидуализации учитываются в качестве расходов будущих периодов.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом по нормам исходя из срока полезного использования.

Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяются, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год. Объекты учета аренды, удовлетворяющие единовременному выполнению условий пункта 5 ФСБУ 25/2018, не установлены.

3.2. Запасы.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру). Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены.

3.3 Учет доходов и расходов организации по деятельности заказчика-застройщика:

Бухгалтерский учет капитальных затрат по строительству объектов осуществлять в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций и правилами сметного ценообразования, используя счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту, на который имеется проект, предварительный расчет бюджета проекта и отражать в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Поступающие денежные средства инвесторов на Эскроу счета в уполномоченный банк (банк, где открыто проектное финансирование), рассматривать как средства, не связанные с реализацией товаров (работ, услуг), отражая их по Дебету счета 112 «Поступления по ЭСКРОУ».

По объектам, договоры долевого участия в строительстве которых подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом 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» отражать общую стоимость договора датой государственной регистрации по кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» в части стоимости договора в корреспонденции со счетом 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» в соответствии с договором. Превышение средств финансирования инвесторов над фактической стоимостью данного построенного объекта оставлять в распоряжении организации и учитывать как выручку от реализации по статье «Экономия объекта».

После ввода в эксплуатацию зданий и сооружений закрытие инвестиционного проекта отражать в учете: дебет счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», кредит счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в соответствии с долей себестоимости, приходящейся на каждый договор, по дате подписания акта приема-передачи объекта инвестиций.

Распределение общих затрат проекта по объектам строительства осуществляется пропорционально площади строящихся объектов.

Объекты недвижимости, остающиеся после ввода объекта в эксплуатацию (подписания акта приемки законченного строительством объекта формы № КС-11, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), договоры долевого участия по которым не заключены, переводить из капитальных вложений со счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» на счет 43 «Готовая продукция» как готовую продукцию, предназначенную для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности на предприятие.

Датой реализации таких объектов считать дату подписания Акта приема-передачи объекта покупателем, независимо от поступления денежных средств в оплату договора купли-продажи.

Сумма задолженности по договорам долевого участия сомнительной задолженностью не признается.

Предусмотреть создание резервов условных обязательств по вводимым объектам в момент сдачи их в эксплуатацию с имеющимися незавершенными работами, предусмотренными бюджетом проектов, в сумме неиспользованных средств (учитывая сезонность благоустройства, возможность комплектации дополнительным оборудованием). Зарезервированные и неиспользованные в течение 5 лет средства списывать на счет 91.01 «Прочие доходы».

3.4 Расходы будущих периодов.

Проценты по проектному финансированию, произведенные организацией в отчетном периоде учитывать на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» и отражать в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». Накопленные расходы по процентам списывать после раскрытия эскроу-счетов.

3.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

В целях применения ПБУ п.22 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» величина текущего налога на прибыль отражается в бухгалтерском учете на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

4. Раскрытие дополнительной информации по показателям бухгалтерской (финансовой) отчетности:

4.1. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса.

4.1.1. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190).

Информация о составе прочих внеоборотных активов приведена в таблице 2.2. «Незавершенные капитальные вложения» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2022 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.
---------------------	------------	-----------------------------	-----------------------------

Прочие внеоборотные активы	1190	173 973	3 945
Незавершенное строительство объектов долевого участия:	1191	160 280	388
- Д. Кондратово-общие расходы_квартал 1.1		7 154	60
- Д. Кондратово-общие расходы_квартал 1.2		216	-
- Д. Кондратово, 2 очередь, общие расходы		54 884	-
- Д. Кондратово, Детский сад		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 1.1		73 703	170
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 1.2		16 708	158
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 2.1		220	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 2.2		166	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 3.1		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 3.2		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 4.1		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 4.2		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 5.1		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 5.2		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 6.1		14	-
- Д. Кондратово, Жилой дом, квартал 6.2		14	-
- Незавершенное строительство в части НДС		7 103	-
Авансы по незавершенному строительству в части авансов поставщикам и подрядчикам (60.02 счет)	1192	13 692	3 557

4.1.2. Запасы (стр. 1210)

Информация о составе запасов приведена в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2022 год.

4.1.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230).

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2022 год. Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	На 31.12.2022г., тыс. руб.	На 31.12.2021г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1230	45 234	350
в том числе:			
Расчеты по договорам долевого участия:	1232	43 794	-
- Ива, Ул. Дягилева, 4 (квартал 1.1)		43 794	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)	1231	1 439	350

Расчеты с подотчетными лицами	1233	1	-
-------------------------------	------	---	---

4.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты на начало отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 01.01.2022	На 01.01.2021
Денежные средства в кассе	-	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	87	-
Деньги в пути	-	-
Денежные эквиваленты	-	-
Итого	87	-
Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «На 31 декабря предыдущего года» Баланса	Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «На 31 декабря года, предшествующего предыдущему» Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода», графа «За отчетный период» ОДДС	Строка 4450 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода», графа «За аналогичный период предыдущего года» ОДДС

Денежные средства и денежные эквиваленты на конец отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Денежные средства в кассе	-	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	506	87
Деньги в пути	-	-
Денежные эквиваленты	-	-
Итого	506	87
Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «На 31 декабря отчетного года» Баланса	Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», графа «На 31 декабря предыдущего года» Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода», графа «За отчетный период» ОДДС	Строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода», графа «За аналогичный период предыдущего года» ОДДС

4.1.5. Кредиты и займы.

1) 30.12.2022 г. заключен Кредитный договор (с установленным лимитом выдачи) №0334-22-2-3 между ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) и ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик). Кредитная линия открыта на срок 25.06.2027 г. (включительно), сумма лимита 997.000,00

тыс. руб. Кредиты предоставляются Заемщику в период с даты подписания Договора по 25.06.2027 г. включительно.

Срок погашения (возврата) основного долга по кредиту: 25.06.2027 г. Дата окончательного погашения процентов за пользование кредитом – 30.06.2027 г.

Неиспользованный остаток по кредиту по состоянию на 31.12.2022 г.: 997.000,00 тыс. руб.

В качестве обеспечения выполнения обязательств Заемщика по Договору кредитной линии переданы в залог:

- земельный участок с кадастровым номером 59:32:3410001:4683, площадью 6673 м кв, адрес: Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Кондратовское, д. Кондратово, принадлежащий Заемщику на праве собственности от 17.08.2022 г. (регистрационная запись № 59:32:3410001:4683-59/0862022-6). Стоимость Предмета залога составляет: 23.710 тыс. руб. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. ООО СЗ «Кондратово 1» (Залогодатель).

- доля учредителя ООО СЗ «Ива-Девелопмент» в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1», залогодержатель: ПАО «Промсвязьбанк». Срок обременения: договор и залог действует до полного выполнения обязательств. Номинальная стоимость доли Залогодателя 10,00 тыс. руб. Срок исполнения Договора залога доли прекращается 30.06.2027 г.

- поручительства иных физических и юридических лиц.

- залог прав по договору залогового счета № ЗС-1/0334-22-2-3 от 30.12.2022 г., принадлежащих ООО СЗ «Кондратово 1». Стоимость Предмета залога составляет: 997.000,00 тыс. руб.

- залог имущественных прав по договору залога № СК-1/0334-22-2-3 от 25.01.2023 г. на площади строящегося Проекта (Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д. Кондратово, общая площадь 16 686 кв.м.), принадлежащих ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик). Стоимость заложенных прав составляет 81,9 тыс. руб.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Заемные средства	1410	137 549	3 900
в том числе:			
Долгосрочные кредиты		0	0
Проценты и комиссия по долгосрочным кредитам		0	0
Долгосрочные обязательства (займы)	1411	137 549	3 900

По состоянию на 31.12.2022 г. долгосрочные обязательства представлены:

- обязательством должника ООО СЗ «Кондратово 1» перед кредитором ООО СЗ «Ива-Девелопмент»: Договор займа от 27.12.2021 г. на сумму 200.000,00 тыс. руб., процентная ставка: без процентов, срок возврата займа 31.12.2027 г.

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не имеет просроченных обязательств по займам и кредитам.

4.1.6. Кредиторская задолженность (стр. 1520).

Информация о составе кредиторской задолженности на отчетные даты приведена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной части

Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» за 2022 год. Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.
Кредиторская задолженность:	1520	39 168	472
В том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	38 297	46
Расчеты по налогам и взносам	1522	20	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	1523	8	-
Расчеты с подотчетными лицами	1524	-	4
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	1525	844	421

4.2. Раскрытие показателей Отчета о движении денежных средств.

Наименование строки	Код строки	2022 год	2021 год
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	0	0
Прочие поступления	4119	0	0
Платежи - всего	4120	133 230	3 823
Поставщикам и подрядчикам	4121	122 439	3 379
В связи с оплатой труда	4122	45	0
Прочие платежи	4129	10 746	444
Налоги и сборы		17	0
штрафы, неустойки по хоз. договорам		9	
Услуги банка		2 536	9
Выдача в подотчет		15	0
Разница между входящим и исходящим денежными потоками		8 125	435
Оплата госпошлин		44	0
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	133 649	3 910
Полученные займы и кредиты	4311	133 649	3 900

Суммы НДС в ОДДС отражены свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций», отрицательная разница между входящим и исходящим денежными потоками отражена по строке 4129 «Прочие платежи». Свернутая сумма НДС определена как: (+) НДС, полученный от покупателей; (-) НДС, уплаченный поставщикам; (-) НДС, уплаченный в бюджет (+) НДС, возвращенный из бюджета.

5. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам ООО СЗ «Кондратово 1» относятся:

По руководителю: ООО СЗ «Погода 3.5.», ООО СЗ «Погода 3.6.», ООО СЗ «Погода 3.2.», ООО СЗ «Погода 3.4.», ООО СЗ «Беляева 17», ООО СЗ «Ива-Девелопмент», ООО СЗ «Ива-Инвест», ООО «А2-Девелопмент», ТСЖ «ПУШКАРСКАЯ, 98», ИП Скрипкин Алексей Игоревич,

По учредителю: Иванов Сергей Петрович (бенефициарный владелец, владеет 70% доли в уставном капитале ООО СИК «Девелопмент-Юг», которое имеет 99,99% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ива-Девелопмент»), Востриков А.В. (бенефициарный владелец, владеет 10% доли в уставном капитале ООО СИК «Девелопмент-Юг», которое имеет 99,99% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ива-Девелопмент»), Чамокова Ф.А. (бенефициарный владелец, владеет 10% доли в уставном капитале ООО СИК «Девелопмент-Юг», которое

имеет 99,99% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ива-Девелопмент»), Мищенко И.О. (бенефициарный владелец, владеет 10% доли в уставном капитале ООО СИК «Девелопмент-Юг», которое имеет 99,99% доли в уставном капитале ООО СЗ «Ива-Девелопмент»); ООО СИК «Девелопмент-Юг», ООО «Симфония», ООО «Новый Город - 4», ООО «Первая строительная компания» (ООО «ПСК»), ООО «Девелопмент-Риэлти», ООО «ДЖИЭМСИ», ООО «Девелопмент-Проект», ООО «СМ-ЮГ», ООО «СТРОЙ-ИНВЕСТ», ООО ЗСМ «Девелопмент-Юг», ООО СЗ «Архитектор», ООО ТЗ «Девелопмент-Юг», ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-МЕХАНИК», ООО «ДЕВЕЛОПМЕНТ-КОНСТРУКТОР», ООО «Безопасность», ООО СК «Екатеринодар-Сити», ООО «Пермь-Риэлти», ООО «Девелопмент Финансы», ООО «Ростов-Девелопмент», ООО СК «Екатеринодар-Сити», ООО СЗ «Лайм», ООО СЗ «Астрахань-Девелопмент».

Информация по связанным сторонам за 2022 г. к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Кондратово 1» приведена в таблице ниже. В отчетном году Общество совершало следующие операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Связанные стороны	ООО СЗ «Ива-Девелопмент»	ООО «А2-Девелопмент»	ООО «Пермь-Риэлти»
Виды операций (тыс. руб.)			
приобретение товаров, работ, услуг у связанных сторон	-	5 500	314
приобретение работ, услуг у связанных сторон (компенсация затрат)	-	-	-
продажа товаров, работ, услуг связанным сторонам, передача давальческого материала	-	-	-
приобретение основных средств и других активов у связанных сторон	250	-	-
продажа основных средств и других активов связанным сторонам	-	-	-
аренда имущества у связанных сторон, включая коммунальные и эксплуатационные услуги по арендованному имуществу	-	-	185
предоставление в аренду имущества связанным сторонам	-	-	-
«финансовые операции: - предоставление займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами «	-	-	-
«финансовые операции: - получение займов; - суммы начисленных процентов по займам со связанными сторонами «	133 649 0	-	-
взнос в уставный капитал	-	-	-
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 76 Кт 86)	-	-	-
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 58 Кт 60)	-	-	-
Распределение прибыли (дивидендов)	-	-	-
дебиторская задолженность, сумма в том числе займы выданные	-	-	-
величина образованных резервов по сомнительным долгам, сумма	-	-	-

кредиторская задолженность, сумма	138 642,0	5 500	330
в том числе займы полученные	137 549,0	0,0	0,0

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу, (в тыс. руб.):

№ п/п	Виды вознаграждений	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
1	Краткосрочные вознаграждения	43	0
	Итого	43	0

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, главный бухгалтер. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплата труда за отчетный период.

Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО СЗ «Кондратово 1» не выплачивало.

6. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности

6.1 Выданные обеспечения обязательств

На отчетную дату организацией выданных обязательств в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций не имеет.

6.2. Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2022 г. и на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не имеется.

6.3. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

1. В качестве обеспечения выполнения обязательств ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик) по Договору кредитной линии переданы в залог:

- доля в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1», принадлежащая ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (ОГРН 1135902010309) (Залогодатель), передана в залог ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Кондратово 1» № 59/127-Н/59-2023-2-10 от 13.01.2023 г. Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10 тыс. руб.

- залог имущественных прав по договору № СК-1/0334-22-2-3 от 25.01.2023 г. на площади строящегося Проекта (Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.1 д. Кондратово, общая площадь 16 686 кв.м.), принадлежащих ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик). Стоимость заложенных прав составляет 81,9 тыс. руб.

2. По состоянию на 01.03.2023 г. получены денежные средства в рамках Кредитного договора (с установленным лимитом выдачи) № 0334-22-2-3 от 30.12.2022 г., заключенного между ПАО «Промсвязьбанк» (Банк) и ООО СЗ «Кондратово 1» (Заемщик), в общей сумме 26.289,3 тыс. руб.

6.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество продолжает осуществлять деятельность в период действия ограничительных политических и экономических мер, введенных государствами и международными организациями в отношении России, ряда российских лиц и организаций. Общество расценивает данные события в качестве событий, количественный и качественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. ООО СЗ «Кондратово 1» будет продолжать деятельность в обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Директор ООО СЗ «Кондратово 1»
17 марта 2023 г.



А.И. Скрипкин

В настоящем документе прошиго и
пронумеровано 43 (сорок
три) листа(-ов).

Директор
ООО АФ «Фабер Лекс»
Лаврищева О.В.

