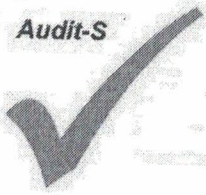


Audit-S



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Фэнси»**

**за 2022 год.**

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик ФЭНСИ»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ» ( ОГРН 1157232014191), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ» 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

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

### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в п. 15 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ» за 2022 год:

По данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, показатель нераспределенной прибыли и показатель чистых активов имеет отрицательное значение за отчетный и предыдущие периоды, что обусловлено спецификой деятельности Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик ФЭНСИ», связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Согласно плановым показателям проекта ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов и передачи объектов дольщикам.

Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией, которая опубликована на сайте наш.дом.рф. Угрозы непрерывности деятельности организации в течение предстоящих 12 месяцев по оценке руководства отсутствуют.

Мы не выражаем модифицированное мнение, в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

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

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

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

могут включать 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

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

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

**Генеральный директор ООО «Аудит-С»**  
**(ОРНЗ 21606007555)**

**Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение**  
**(ОРНЗ 1606056201)**



**Боярских Елена Анатольевна**

**Карнаухова Наталья Анатольевна**

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-С»,  
ОГРН 1027200824078,  
625022, г. Тюмень, улица Газовиков, дом 33, корпус 1, офис 201

**Член саморегулируемой организации аудиторов:**

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606085786

**Дата аудиторского заключения**  
**«22» марта 2023 года**

Сброшюровано всего **43** листа

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД			<b>0710001</b>		
Дата (число, месяц, год)			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
по ОКПО	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"</b>		<b>31437908</b>		
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика		<b>7203340069</b>		
по ОКВЭД 2	Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика</b>		<b>71.12.2</b>		
по ОКОПФ / ОКФС	Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		<b>12300</b>	<b>16</b>	
по ОКЕИ	Единица измерения: в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>625000, Тюменская обл, Тюмень г, Челюскинцев ул, д. № 29, кв. 53</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	<b>ООО "Аудит-С"</b>				
ИНН	<b>7203123836</b>				
ОГРН/ОГРНИП	<b>1027200824078</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	56	83	110
	в том числе:				
			56	83	110
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	449 454
	в том числе:				
			-	-	449 454
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>56</b>	<b>83</b>	<b>449 564</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	655 337	548 738	17 815
	в том числе:				
	материалы для строительства МКД по эскроу счетам	1211	94 500	86 489	15 815
	незавершенное производство	1212	13 845	5 993	-
	накопленные расходы по строительству МКД, ДРЗТ, без эскроу счетов	1213	546 992	456 256	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	179 653	168 266	21 219
	в том числе:				

расчеты с поставщиками авансы	1231	179 642	168 261	21 219
расчеты с дебиторами прочими	1232	-	-	-
расчеты по заработной плате	1233	3	5	-
расчеты с бюджетом	1234	8	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	405	267	1 053
в том числе:				
расчетный счет	1251	405	267	1 053
Прочие оборотные активы	1260	903 995	255 617	-
в том числе:				
накопленные расходы по МКД, подлежащие компенсации целевыми средствами дольщиков, эскроу счета	1261	860 408	240 165	-
НДС по расходам, эскроу счета	1262	43 587	15 452	-
Итого по разделу II	1200	1 739 390	972 888	40 087
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 739 446	972 971	489 651



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

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"</b>	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика</b>	по ОКПО	31437908		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	7203340069		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	3 500
	Себестоимость продаж	2120	-	(2 332)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	1 168
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	1 168
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6	212
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3 078	2 238
	в том числе:			
	реализация прочего имущества	2341	-	1 580
	прочие доходы	2342	-	658
	Прочие расходы	2350	(16 879)	(3 199)
	в том числе:			
	прочие операционные расходы	2351	-	(2 542)
	расходы банка кассовое обслуживание, пени	2352	(225)	(657)
	прочие расходы	2353	(2 345)	-
	компенсация банку недопущенных доходов по кредитам на покупку жилой недвижимости по пониженным ставкам	2354	(14 309)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 795)	419
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(144)	(416)
	в том числе:			
	налог по усн		(144)	(416)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 939)	3



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	(13 939)	3
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


  
 Руководитель \_\_\_\_\_ **Горшкалев Никита Александрович**
  
 (подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

Р

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
31437908		
7203340069		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

Деятельность заказчика-застройщика

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

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	10				(2 324)	(2 314)
Увеличение капитала - всего:	3210					3	3
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X			X		3
переоценка имущества	3212	X			X		3
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X			X		-
дополнительный выпуск акций	3214				X		-
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X	X	-
реорганизация юридического лица	3216				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220						-
в том числе:							
убыток	3221	X		X			-
переоценка имущества	3222	X			X		-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						-
уменьшение количества акций	3225				X		-
реорганизация юридического лица	3226				X		-
дивиденды	3227	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	-	-	-	(2 321)	(2 311)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(13 923)	(13 923)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(13 923)	(13 923)
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	10	-	-	-	(16 260)	(16 250)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(16 250)	(2 311)	(2 314)



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Горшкалев Никита  
 Александрович  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЭНСИ"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>31437908</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика</b>	по ОКВЭД 2	<b>7203340069</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		<b>71.12.2</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 408	12 915
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	5 080
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	7 781
прочие поступления	4119	4 408	54
Платежи - всего	4120	(680 207)	(470 335)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(669 611)	(458 568)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 207)	(4 065)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги, страховые взносы	4125	(4 200)	(3 207)
прочие платежи	4126	(189)	(4 495)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(675 799)	(457 420)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	229
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	-	-
проценты по депозиту	4215	-	229
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	-	229

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	676 137	466 460
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	676 137	466 460
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(200)	(10 055)
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	(200)	(10 055)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	675 937	456 405
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	138	(786)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	267	1 053
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	405	267
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Горшкалев Никита  
Александрович

(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	135	(52)	-	-	(27)	-	-	-	135	(79)	
	5210	за 2021г.	135	(25)	-	-	(27)	-	-	-	135	(52)	
Другие виды основных средств	5201	за 2022г.	135	(52)	-	-	(27)	-	-	-	135	(79)	
	5211	за 2021г.	135	(25)	-	-	(27)	-	-	-	135	(52)	
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	168 266	-	524 781	-	(513 394)	-	-	-	-	-	-	-	1	-	179 653	-
	5530	за 2021г.	21 219	-	323 807	-	(176 760)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168 266	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	168 261	-	524 781	-	513 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179 642	-
	5532	за 2021г.	21 219	-	323 802	-	(176 760)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168 261	-
Прочая	5513	за 2022г.	5	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-
	5533	за 2021г.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5500	за 2022г.	168 266	-	524 781	-	(513 394)	-	-	-	-	-	-	X	1	-	179 653	-
	5520	за 2021г.	21 219	-	323 807	-	(176 760)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	168 266	-



## 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) Горшкалев Никита Александрович (расшифровка подписи)

22 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	-	-	-	-	-



Руководитель Горшалаев Никита Александрович  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 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	554 151	65 124	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
**Горшкालев Никита Александрович**  
 (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель **Горшалаев Никита Александрович**  
 (подпись) 197, ИНН 6001037001  
 (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФЭНСИ»**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик ФЭНСИ» за 2022 год, подготовленной в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, действующими в Российской Федерации.

### **1. Общие сведения**

ООО «ФЭНСИ» образовано 10.04.2015 года, ИНН 7203340069, КПП 720301001, ОГРН 1157232014191.

Численность персонала по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 30 человек, на 31 декабря 2021 года – 28 человек.

Место нахождения Общества и почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Челюскинцев 29 кв. 53.

Общество переименовано в связи с требованиями Федерального Закона от 30.04.2004г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты РФ» в ООО «Специализированный застройщик ФЭНСИ». Решение №4 об изменении наименования компании на ООО"СЗ ФЭНСИ" зарегистрировано в налоговой от 22.02.2021г.

Основным направлением деятельности ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2022 году является:  
- строительство жилых домов на основании договора о развитии застроенной территории от 12.12.2016 года № 87/к, заключенного с Администрацией города Тюмени. Строительство ведется в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина. В 2022 году осуществляется строительство жилого комплекса ЖК «Малевич» на основании разрешения на строительство № 72-304-11-2021 от 05.02.2021 года, выданного Администрацией города Тюмени. Первая очередь строительства - название объекта: «Жилой комплекс в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина. Жилой дом ГП - 4 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и холодным паркингом», жилой комплекс «Малевич». Сайт компании <https://fancydom.ru/>. Проектная документация размещена на сайте наш. дом. рф. 11.10.2021 года. Строительство осуществляется без привлечения генерального подрядчика. Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.

Общество ожидает получить доход после завершения строительства.

В 2022 году Общество осуществляло привлечение денежных средств дольщиков с использованием счетов эскроу. Проект - ЖК "Малевич" г. Тюмень. Общество ведет учет целевых средств на эскроу счетах на забалансовом счете 008 «Средства дольщиков на эскроу счетах». Договорные обязательства дольщиков и застройщика до момента раскрытия эскроу счетов в бухгалтерском балансе не отражаются, поскольку не рождают

факт хозяйственной жизни, подлежащий отражению в бухгалтерском учете в качестве активов и обязательств.

За 2022 год было заключено 185 договоров долевого участия в строительстве, по которым причиталось к получению целевых средств на финансирование строительства 626 296 тыс. руб., в той же сумме оценены обязательства застройщика по передаче прав на объекты строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Нарушений обязательств нет и не предвидится. У застройщика нет нарушений требований к качеству объекта долевого строительства.

Сумма внесенных целевых средств на эскроу счета составила на 31.12.2022 года – 554 151 тыс. руб.

Сумма внесенных целевых средств на эскроу счета составила на 31.12.2021 года – 65 123 тыс. руб.

Сумма не оплаченных договоров на 31.12.2022 года составила – 72 145 тыс. руб. -траншевая ипотека, срок платежа по ДДУ – до окончания ввода МКД в эксплуатацию.

Сумма не оплаченных договоров на 31.12.2021 года составила – 11 913 тыс. руб. У ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2022 году нет просроченных договорных обязательств дольщиков по внесению денежных средств на эскроу счета. Рассрочки по ДДУ после признания дохода застройщиком не предусмотрено.

Гарантийные обязательства по недоделкам и компенсациям отсутствуют.

Задолженность на 31.12.2022 года по банковскому кредиту, привлеченному для долевого строительства, составляет – 714 364 тыс. руб., проценты по кредиту – 57 097 тыс. руб.

Задолженность на 31.12.2021 года по банковскому кредиту, привлеченному для долевого строительства, составляет – 654 564 тыс. руб., проценты по кредиту – 5 337 тыс. руб.

Сведения об активах застройщика, находящихся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору залогом:

- Земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки; площадь, кв.м.: 8 392; адрес (местоположение): Тюменская область, город Тюмень, в границах улиц Дружбы, Таежная, Волочаевская, Ватутина; кадастровый номер: 72:23:0105001:13526.
- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь жилых помещений, кв.м.: 23 882,33;
- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь нежилых помещений, кв.м. -3 456,97;
- Залог имущественных прав на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, расположенного по адресу: Тюменская область,



город Тюмень, улица Менжинского, дом 60, вытекающих из договоров строительного подряда/поставок/иных договоров, заключаемых в рамках реализации Проекта. Общая площадь встроенно-пристроенного холодного паркинга, кв.м.: 7 022,5, количество машиномест: 530.

## **2. Органы управления**

Исполнительный орган общества – Горшкалев Никита Александрович – директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Уставный капитал 10 000 рублей, оплачен полностью.

Учредитель, бенефициарный владелец – Горшкалев Никита Александрович. Размер доли 100%. Разрешение на обработку персональных данных не получено.

ООО «СЗ ФЭНСИ» не имеет филиалов, представительств, дочерних компаний.

В период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года руководство текущей деятельностью осуществлял Директор Горшкалев Никита Александрович, назначенный на основании Решения № 3 единственного участника ООО «СЗ ФЭНСИ» от 25 марта 2020 года.

## **2. Сведения об отчетности**

Входящие остатки бухгалтерской отчетности за 2022 год сопоставимы с исходящими остатками бухгалтерской отчетности за 2021 год. Отклонений нет.

Уровень существенности, закрепленный Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности за отчетный год или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах.

При обнаружении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности Общества, правила их исправления и порядок раскрытия информации об ошибках, устанавливаются в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

Ошибка считается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими аналогичными ошибками за один и тот же период (год), предшествующий отчетному, к которому относится выявленная ошибка, составляет более 5% от показателя соответствующей статьи бухгалтерского баланса или от показателя чистой прибыли (чистого убытка) отчета о финансовых результатах в случае, если ошибка или совокупность ошибок оказывает влияние на финансовые результаты. Расчет уровня существенности производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, к которому относится выявленная ошибка. Расчет оформляется бухгалтерской справкой.

## **3. Основные положения Учетной политики**

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе Положений учетной политики, утвержденной 28.12.2019 года, изменением к УП от 31.12.2021 года. Учетная политика не менялась в 2022 году, за исключением изменений, связанных с применением ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 01.01.2022 года.

На основании внесенных изменений, формирование в бухгалтерском учете информации производится:

- для объектов капитальных вложений в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 25/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;

- для объектов основных средств в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Последствия изменения учетной политики в связи

с началом применения ФСБУ 6/2020 с 01.01.2022 года, при наличии соответствующих фактов, подлежат отражению путем единовременной корректировки балансовой стоимости объектов основных средств на начало отчетного периода (в межотчетный период);

- для объектов аренды в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденным приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 с 01.01.2022 года, при наличии соответствующих фактов, подлежат отражению путем единовременного признания обязательства по аренде и права пользования активом по состоянию на 31.12.2021г, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2021-2022 годах – сделок, учет по которым регламентирован новыми ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» – нет. Сделок с получением в аренду и передачей ОС в аренду нет. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Застройщиком, осуществляющим строительство по 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» не обязателен к применению. Следовательно, какие-либо корректировки в отчетности в межотчетный период, в связи с вступлением новых ФСБУ с 01.01.2022г, организацией не производились.

Также Организация, при разработке Учетной политики:

- в отсутствие специальных норм ведения бухгалтерского учета Застройщиком, осуществляющим строительство многоквартирных домов по Федеральному Закону от 30.04.2004г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты РФ»;

- в отсутствие четкой нормы (методики) определения дохода Застройщика в налоговом учете;

принимает к учету сложившуюся судебную практику, руководствуется своим профессиональным суждением, при выборе того или иного подхода к отражению фактов хозяйственной жизни в бухгалтерском и налоговом учете при строительстве жилых домов с привлечением средств дольщиков, а также при выборе «природы договора», то есть классификации договора долевого участия.

Также при построении системы бухгалтерского учета Организация согласно п. 7.4. ПБУ 1/2008 «Учетная политика», вправе выбирать способ ведения бухгалтерского учета, руководствуясь исключительно требованием рациональности. Отнесение информации к несущественной организация осуществляет самостоятельно исходя как из величины, так и характера этой информации. Существенность является исключительно оценочным суждением Руководства.

Вместе с тем, закрепленные в Учетной политике методы учета, приводят к достоверному представлению финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и движения ее денежных средств в бухгалтерской (финансовой) отчетности, поскольку Застройщик раскрывает все показатели, включая основные Положения Учетной политики, в Пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

#### **4.1. Основа составления**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и сформирована исходя из условий хозяйствования в 2022 году и заключенных договоров, во исполнение требований Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете», Налогового Кодекса РФ, Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного Приказом Минфина России от 09.12.1998 г. № 60н, Приказа

Минфина России от 29.07.1998г., утвержденного Приказом Минфина России 06.10.2008г. № 106н.

#### 4.2. Основные средства

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Согласно п. 45 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», в бухгалтерской (финансовой) отчетности подробно не раскрывается информация, предусмотренная п. 45 ФСБУ 6/2020, так как не является существенной по отношению к бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

В составе Основных средств учтен один широкоформатный принтер Canon ТМ-300, первоначальной стоимостью 134 тыс. руб. сумма начисленной амортизации – 79 тыс. руб. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта - перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020).

Объекты основных средств отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

Признаков обесценения ОС нет. Выбытия ОС за 2021-2022 нет. Переоценка не проводилась. Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом. Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю.

Арендованных основных средств нет. Сделок по сдаче в аренду ОС нет.

По состоянию на 31.12.2022 года по строке 1150 Бухгалтерского баланса «Основные средства» составляют 56 тыс. руб. на 31.12.2021 – 83 тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер, группа	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость на 31.12.2021	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость на 31.12.2022
широкоформатный принтер Canon ТМ-300, 00000002	135,00	52,00	83,00		27,00			135,00	79,00	56,00
Итого	135,00	52,00	83,00		27,00			135,00	79,00	56,00

#### 4.3. Учет нематериальных активов

На 31.12.2022 года Нематериальных активов у Общества нет.

На 31.12.2021 года Нематериальных активов у Общества нет.

#### 4.4. Учет запасов, резервы под обесценение

Застройщик, руководствуясь своим профессиональным суждением, не относит «Специфический актив застройщика» - сумму затрат, накопленную на счете 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу», включающую в себя все расходы, связанные с возведением МКД, предусмотренные ст. 18 Закона 214-ФЗ и отраженные по строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса, вплоть до момента определения дохода застройщика, к активу, поименованному в ФСБУ 5/2019 «Запасы». Актив классифицируется специальной нормой Закона 214-ФЗ, как расходы, которые будут возмещены целевыми средствами участников долевого строительства.

Застройщик применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы» только к остаткам не проданных на момент окончания строительства жилого дома квартир, не жилых помещений. Застройщик классифицирует остатки не проданных помещений, как готовую продукцию. Под готовой продукцией понимаются предназначенные для продажи материально-производственные запасы, являющиеся конечным результатом производственного цикла и законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики

которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов (п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

В составе готовой продукции в Организации учитываются объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Организацией за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Для учета готовой продукции используется счет 43 «Готовая продукция».

Аналитический учет по счету 43 «Готовая продукция» ведется по отдельным видам готовой продукции (номенклатуре) и местам хранения.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической производственной себестоимости, включающей фактические затраты, связанные с ее изготовлением.

При этом, подробный порядок определения себестоимости помещений, которые не проданы к моменту окончания строительства, профинансированы Застройщиком, предназначены для продажи и отражены на счете 43 «Готовая продукция», закреплен в учетной политике «Момент завершения формирования себестоимости строительства».

Согласно п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются:

г) управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг;

д) расходы на хранение, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии производства продукции (выполнения работ, оказания услуг);

е) расходы на рекламу и продвижение продукции;

ж) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для осуществления производства продукции, выполнения работ, оказания услуг.

Застройщик, при поступлении на баланс «Готовой продукции», в соответствии с п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», проводит Инвентаризацию расходов, формирующих себестоимость «Готовой продукции», составляет расчет управленческих расходов, расчет расходов на рекламу и продвижение продукции, пропорционально площади не проданных помещений (удельный вес в общей продаваемой площади всех помещений в доме).

На основе полученных данных, их существенности, руководствуясь принципом рациональности ведения бухгалтерского учета, руководство Организации принимает решение об исключении указанных расходов из состава себестоимости, либо принимает решение не корректировать сформированную в периоде строительства себестоимость.

Показатель считается существенным, если размер управленческих расходов, и расходов на рекламу и продвижение продукции составит более 10% в общей сумме себестоимости «Готовой продукции».

В случае существенного показателя (более 10%) указанные расходы отражаются в учете:

- Дт 26 Кт 08 – корректировка управленческих расходов, расходов на рекламу и продвижение продукции.

Расходы, отраженные по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» подлежат списанию в конце отчетного периода в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы». Счет сальдо не имеет.

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).

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

При отгрузке готовой продукции покупателю, себестоимость запасов рассчитывается способом: по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

#### **4.5. Бухгалтерский учет по Договорам долевого участия**

ООО «СЗ ФЭНСИ» является застройщиком возводимого многоквартирного жилого дома (далее по тексту МКД), привлекающим целевые средства дольщиков на эскроу счета. Период строительства варьируется в периоде 2-3 года (цикл строительства – более одного отчетного периода).

Застройщик разрабатывает бухгалтерский учет на основании ФЗ № 214 – ФЗ и руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует договор долевого участия в строительстве как агентский (целевое финансирование), в периоде строительства доходов не возникает, доход от строительства определяется по окончании строительства в порядке, закрепленном в Учетной политике.

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством МКД в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно, как произведенные в рамках целевого финансирования.

Застройщик, руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует строительство МКД (объект учета) в качестве строительства специфического актива, который в общем случае, финансируется за счет целевых средств дольщиков, и организует учет всех расходов, относящихся к строительству МКД и поименованных в статье 18 Закона 214 – ФЗ, вплоть до определения финансового результата от строительства (дохода застройщика), на счете 08 «Строительство капитальных вложений», субсчет 03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу». Застройщик строит все здание, а продаются отдельные помещения, при этом, ДДУ привлекаются не одномоментно, а в течение строительства. Соответственно, на момент времени капитальные затраты являются сложным активом, частично проданным по ДДУ, а частично – нет.

Застройщик при организации ведения бухгалтерского учета в периоде строительства МКД руководствуется принципом организации учета целевого финансирования, а не принципом Доходы и расходы от обычной деятельности. Доходом застройщика является экономия, остающаяся в его распоряжении и полученная по окончании строительства.

В отсутствие единого подхода и методологии учета управленческих расходов застройщика, коммерческих расходов, и процентов банка по кредитной линии, прочих платежей по целевому кредиту (займу):

- ООО «СЗ ФЭНСИ», организует ведение бухгалтерского учета в аналитике затрат, которые включают, все затраты, предусмотренные ст. 18 Закона 214-ФЗ на счете 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу».

Тем самым, на счете 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» организован учет всех затрат по МКД. Счета 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы» в периоде строительства не применяются. Учет расходов на содержание Застройщика, коммерческих расходов, процентов банка организован собственной аналитикой, позволяющей классифицировать и понимать размер данных расходов в целях управленческого, бухгалтерского и налогового учета. (ПРИНЦИП РАЦИОНАЛЬНОСТИ).

Обоснование позиции Застройщика в части включения в фактическую себестоимость объекта учета, расходов на содержание Застройщика, коммерческих расходов: При выделении объектов учета для отражения затрат на строительство следует руководствоваться документацией по объекту. Затраты, относящиеся к объекту строительства, включенные в сметный расчет, учитываются как затраты на возведение данного объекта. *(Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).*

На момент составления настоящих пояснений в нормативных и законодательных актах отсутствуют четкие указания о том, в какой строке Бухгалтерского баланса застройщик должен отражать капитальные затраты (счет 08) по договорам долевого участия. Застройщик строит все здание, а продаются отдельные помещения, при этом, ДДУ привлекаются не одномоментно, а в течение строительства. Соответственно, на момент времени капитальные затраты являются специфическим активом, частично проданным по ДДУ, а частично – нет.

Общество принимает для себя следующий подход отражения указанных затрат в бухгалтерском балансе:

- затраты отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

В бухгалтерском учете застройщика в периоде строительства применяется следующая корреспонденция по счету 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу»:

Дт 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу» – аналитический учет по видам расходов Кт 10, 51, 60, 76, 70,67, 68, 69 (расходы с поставщиками и подрядчиками, дебиторами и кредиторами, расходы на заработную плату и начисленные на нее страховые взносы, расчеты с агентами по продаже квартир, реклама, расходы на содержание АУП, офиса, прочие расходы, проценты за кредит, прочие банковские расходы, связанные с обслуживанием целевого кредита, расходы на ЖКУ до момента передачи квартиры по акту дольщику в построенном МКД и т.д.).

Счета 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы» не применяются. Застройщик применяет для себя следующую методологию учета текущего расчетно-кассового банковского обслуживания (не связанного с обслуживанием кредитной линии, п. 13 ст. 18 Закона 214-ФЗ) - расходы отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

## **Бухгалтерские записи**

Бухгалтерский учет у застройщика ведется с использованием забалансового счета 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" с выделением аналитических субсчетов для каждого дольщика и строительного объекта. Величина понесенных застройщиком расходов на строительство собирается по дебету счета 08.03 "Строительство объектов, инвестируемых по эскроу".

Бухгалтерский учет организован следующим образом:

Дт 008 - зафиксировано поступление денежных средств на счет эскроу.

Дт 08.03/Кт 10, 51, 60, 69, 70, 76, 67 - отражены накопленные затраты на строительство объекта учета.

Дт 51/Кт 67 - зачисление кредитных средств на строительство объекта учета.

Дт 43/Кт 08.03 - поставлены на баланс нереализованные по ДДУ квартиры.

Дт 76.11/Кт 08.03 - объект завершен, передан дольщикам.

Дт 67/Кт 76.11 - за счет средств с эскроу счета погашен целевой кредит/займ.

Дт 76.11/Кт 90.01 - доход застройщика.

Дт 51/Кт 76.11 - остаток средств с эскроу счета после погашения целевого кредита/займа.

К 008 - отражено обнуление и закрытие счетов эскроу.

Готовая продукция списывается в дебет субсчета 90.02 «Себестоимость продаж» с кредита счета 43 «Готовая продукция» в момент формирования выручки от ее реализации.

ООО «СЗ ФЭНСИ» закрепляет следующий подход к определению дохода от строительства МКД в целом по дому в бухгалтерском учете:

Доход определяется на дату последнего дня квартала, в котором в совокупности выполнены условия:

- получено разрешение на ввод МКД в эксплуатацию;
- переданы все квартиры по актам приема передачи дольщикам, подписан последний акт приема передачи последнему дольщику.

## **Учет НДС по строительству объектов при выполнении функций застройщика.**

Суммы налога на добавленную стоимость по приобретенным товарам, работам, услугам, имущественным правам, относящимся к строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов, отражаются обособленно на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» с использованием субсчета 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» и к вычету из бюджета не принимаются.

Аналитический учет по субсчету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» ведется по объектам строительства (подразделениям), а также по контрагентам и документам поступления (счетам-фактурам).

На момент окончания строительства инвестиционного объекта суммы НДС, учтенные на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», распределяются на суммы налога, относящиеся к объектам долевого строительства, и суммы налога, относящиеся к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность), пропорционально площади соответствующих помещений в общей площади продаваемых помещений в доме. Расчет оформляется бухгалтерской справкой по расчету себестоимости законченных строительством помещений и распределению НДС по объекту строительства по форме, утвержденной в Приложении к Учетной политике.

НДС, относящийся к объектам долевого строительства, формирует себестоимость объектов долевого строительства и подлежит передаче инвесторам (участникам долевого строительства) по мере подписания передаточных актов и признания финансового результата от выполнения функций застройщика. На основании бухгалтерской справки-расчета сумма такого НДС отражается в составе затрат на капитальное строительство объекта:

Дт 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу»;

Кт 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу».

Суммы НДС, учтенные на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу» по конкретному объекту инвестиционного строительства, в той части, которая относится к объектам инвестирования Организации (помещениям, оформляемым в собственность), отражаются в зависимости от предполагаемого использования таких объектов.

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, облагаемой НДС (продажа нежилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», могут быть приняты к вычету:

Дт 68.02 «Налог на добавленную стоимость»;

Кт 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу».

В случае, если помещения в построенном объекте предполагается использовать в деятельности, не облагаемой НДС (продажа жилых помещений), суммы НДС в соответствующей части, учтенные по счету 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», на основании бухгалтерской справки-расчета учитываются в составе затрат на капитальное строительство объекта и в дальнейшем формирует стоимость завершенного строительством объекта (готовой продукции), что отражается бухгалтерскими записями:

Дт 08.03 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу»;

Кт 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу»;

Дт 43 «Готовая продукция»;

Кт 08 «Строительство объектов, инвестируемых по эскроу».

Суммы НДС, учтенные на отчетную дату на счете 19 «НДС при строительстве объектов, инвестируемых по эскроу», в бухгалтерской (финансовой) отчетности отражаются в форме «Бухгалтерский баланс» в составе строки 1260 «Прочие оборотные активы», с соответствующей расшифровкой по отдельной строке.

### **Особенности исчисления НДС по операциям, связанным с выполнением функций застройщика, в случае применения общего режима налогообложения.**

Организация при осуществлении деятельности по выполнению функций застройщика при строительстве по договорам участия в долевом строительстве аккумулирует денежные средства, получаемые от инвесторов (участников долевого строительства) в рамках заключенных договоров в виде сумм возмещения затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства.

При этом Организация гарантирует использование средств инвесторов (участников долевого строительства) на цели, указанные в заключенных договорах. Из этого следует, что получение и использование Организацией средств инвесторов (участников долевого строительства) в связи с выполнением функций застройщика не связано с реализацией услуг согласно пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ и не признается объектом налогообложения НДС в соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ. Соответственно, полученные от участников



долевого строительства денежные средства в счет возмещения затрат на строительство не подлежат включению у Организации в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость.

Организация применяет льготу по НДС на основании ст. 149 НК РФ в соответствии с НК РФ, в части услуг застройщика.

#### **4.6. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

Общество ведет учет расчетов по обязательствам в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Учет расчетов с поставщиками ведется на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» по задолженности и по выданным авансам.

Дебиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие расходы».

Кредиторская задолженность, срок исковой давности по которой истек, списывается по результатам инвентаризации и приказа руководителя в составе прочих доходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы» субсчет «Прочие доходы».

Дебиторская и кредиторская задолженность Общества оцениваются по фактическим затратам на момент принятия их к учету. Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на отчетную дату нет. Резервы просроченной задолженности в 2022 году не создавались, так как нет фактических обстоятельств для их создания.

В отчетности активы (обязательства) относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы (обязательства) являются долгосрочными.

#### **4.7. Уставный, добавочный и резервный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме оплаченной доли учредителя. Уставный капитал – 10 000,00 рублей. Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. Величина Уставного капитала на 31.12.22г.-10 тыс. руб., на 31.12.21г. – 10 тыс. руб.

#### **4.8. Кредиты и займы полученные, проценты по долговым обязательствам**

Общество учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам». Кредиты и займы полученные, привлеченные на срок более 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по целевым займам, полученным на строительство МКД (214-ФЗ), согласно учетной политики, включаются в состав себестоимости строительства (концепция целевого финансирования) и подлежат учету на счете 08 «Строительство» вплоть до окончания формирования себестоимости МКД в соответствующей аналитике. Проценты по долгосрочным займам подлежат возврату в период, превышающий 12 месяцев, отражаются по строке 1410 «Заемные средства» в соответствующей аналитике.

#### **4.9. Учет доходов и расходов**

Доходы и расходы в бухгалтерском учете признаются по методу начисления. Доходов и расходов от основного вида деятельности в 2022 году нет. В 2021 году в составе доходов

отражена выручка от продажи квартиры в сумме 3 500 тыс. руб. Себестоимость реализованной в 2021 году квартиры – 2 332 тыс. руб. Расходы в бухгалтерском учете признаются - в момент принятия работы заказчиком, оказания услуги подрядчиком /исполнителем, в момент реализации товара (перехода права собственности).

Общество в 2022 году осуществляет сделки по привлечению целевых средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в связи с этим закрепило в Учетной политике следующий подход по формированию себестоимости строительства от указанных операций:

- на счете 08 «Строительство» формируется полная фактическая себестоимость МКД, включая строительно - монтажные работы, расходы на содержание аппарата управления, расходы на реализацию проекта (маркетинг, риэлторские услуги, прочие расходы, связанные со строительством), проценты за пользование заемными средствами по целевым кредитам и займам (концепция целевого финансирования). Счет 20 «Основное производство», счет 26 «Общехозяйственные расходы» не ведется.

ООО «СЗ ФЭНСИ» определяет доход от строительства МКД в целом по дому в бухгалтерском учете:

Доход определяется на дату последнего дня квартала, в котором в совокупности выполнены условия:

- получено разрешение на ввод МКД в эксплуатацию;
- переданы все квартиры по актам приема передачи дольщикам, подписан последний акт приема передачи последнему дольщику.

#### **4.10. Финансовые вложения**

Финансовых вложений в 2022 году нет.

Финансовых вложений в 2021 году нет.

#### **4.11. Готовая продукция и товары для продажи**

В 2022 году нет готовой продукции и товаров для перепродажи.

В 2021 году нет готовой продукции и товаров для перепродажи.

#### **4.12. Задолженность покупателей и заказчиков**

Общество ведет учет расчетов с покупателями и заказчиками в разрезе: основания возникновения задолженности, контрагентов, видов задолженности. Учет расчетов с покупателями ведется на счете 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» по задолженности покупателей и по полученным авансам.

Резервы просроченной задолженности в 2022 году не создавались, так как нет фактических обстоятельств для их создания.

#### **4.13. Резервы**

Общество может признавать в расходах резервы на оплату отпусков, если их размер будет оценен, как существенный для бухгалтерской отчетности, больше 10 % от совокупной стоимости расходов на оплату труда, отраженных по Кредиту счета 70 «Расчеты с работниками по заработной плате» за отчетный период.

Общество также может создавать резерв на обесценение запасов, резерв по сомнительным долгам.

В 2022 году резервы не создавались ввиду отсутствия фактических обстоятельств для их создания.

В 2021 году резервы не создавались в отсутствии фактических обстоятельств для их создания.

#### **4.14. Признание доходов**

Согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации» утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 года № 32н, доходом от обычных видов деятельности для целей бухгалтерского учета признается выручка, которую организация получает регулярно, систематически, занимаясь основными видами деятельности. Полученные доходы отражаются на счете 90 «Продажи».

Прочие доходы, не носящие системный характер, отражаются на счете 91 «Прочие доходы».

#### **4.15. Отложенные налоги**

В 2022-2021 годах Общество применяет Упрощенную систему налогообложения и не обязано применять ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

#### **4.16. Отражение денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

##### Денежные средства и их эквиваленты.

По строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» показывается остаток денежных средств в кассе, на расчетных счетах в кредитных организациях (в т.ч. остаток средств, размещенный на депозитных вкладах в банках на срок до 3-х месяцев).

В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает прочие эквиваленты денежных средств в состав финансовых вложений.

##### Свернутое отражение потоков.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свёрнуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением или услуг (за исключением платы за сами услуги);

-денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими срока возврата;

-прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

Сальдо по строкам 4450- 4500 отчета о движении денежных средств равно сальдо по строкам 1250 бухгалтерского баланса.

## 5. Раскрытие существенных показателей

### 5.1. Запасы

В статью «Запасы» по строке 1210 бухгалтерского баланса включена стоимость строительных материалов для строительства объекта «ЖК «Малевич», реализуемого по Договорам Долевого Участия с применением эскроу счетов. Указанный актив не классифицируется ООО «СЗ Фэнси» для целей применения ФСБУ «Запасы», а классифицируется специальной нормой – целевые расходы, подлежащие возмещению средствами дольщиков по окончании строительства. По состоянию на 31.12.2022 года себестоимость материалов - 94 500 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2021 года – 86 489 тыс. руб.). (строка 1211). Убытков от продажи квартир по договорам долевого участия не предвидится.

Также в строку 1210 «Запасы» включены накопленные расходы по строительству объектов (Многоквартирные жилые дома) на основании договора о развитии застроенной территории № 87/к от 12.12.2016 года, финансирование которых осуществляется без привлечения сторонних инвесторов. Сумма расходов на 31.12.2022 года - 546 992 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 456 256 тыс. руб. (строка 1213).

Вместе с тем, обесценения запасов на отчетную дату нет, в балансе запасы отражены по фактической себестоимости, рыночная стоимость будущих сделок с участием указанных материалов стремится к повышению. Убытков по договорам купли продажи объектов в многоквартирных жилых домах, построенных без привлечения сторонних инвесторов, не предвидится.

Объекты строительства без эскроу счетов, накопленные расходы по строительству	Сальдо на 31.12.2021	Сальдо на 31.12.2022
ГП1.1		258,00
паркинг ГП-1	34 177,00	38 939,00
участок по ул.Дружба-Таежная-Воло-ская-Ватутина ГП-1, 1 Очередь РЗТ	354 989,00	422 103,00
участок по ул.Дружба-Таежная-Воло-ская-Ватутина ГП-2, 3 очередь РЗТ	66 764,00	79 435,00
участок по ул.Дружба-Таежная-Воло-ская-Ватутина ГП-3, 3 очередь РЗТ	326,00	6 257,00
<b>Итого</b>	<b>456 256,00</b>	<b>546 992,00</b>

### 5.2. Товары

Товаров нет.

### 5.3. Дебиторская задолженность

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2022 г. авансы по строительству МКД составили 179 642 тыс. руб. (на 31.12.2021г. 168 261 тыс. руб.).

Отражены авансы с поставщиками в рамках обычной хозяйственной деятельности, связанной со строительством. Задолженности текущая. Просроченной задолженности нет.

#### 5.4. Кредиторская задолженность

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2022 г. составила 48 891 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 13 090 тыс. руб.). Основная задолженность сложилась из расчетов с поставщиками и подрядчиками на 31.12.2022г. – 48 664 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 12 715 тыс. руб.

Отражена задолженность в рамках обычной хозяйственной деятельности, связанной со строительством. Задолженность текущая. Просроченной задолженности нет.

#### 5.5. Денежные средства и их эквиваленты

Состав денежных средств и эквивалентов денежных средств

Наименование показателя	31.12.2022	31.12.2021
Средства на расчетных счетах	405	267
Итого денежных средств (стр.1250)	405	267

#### 5.6. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества оплачен полностью. По состоянию на 31.12.2022 года, на 31.12.2021 года, составил 10 000 руб. и отражен по строке 1310 «Бухгалтерского баланса».

#### 5.7. Налоги

5.7.1. Налог в связи с упрощенной системой налогообложения по итогам 2022 года составил 144 тыс. руб. и задолженность на 31.12.2022 года составляет – 216 тыс. руб.

Налог в связи с упрощенной системой налогообложения по итогам 2021 года составил 416 тыс. руб. и задолженность на 31.12.2021 года составляет – 371 тыс. руб.

5.7.2. Прочие налоги и сборы:

Задолженности по налогу на доходы физических лиц в 2022, 2021 годах нет.

Задолженности по страховым взносам на обязательное пенсионное и медицинское страхование; взносы в фонды социального страхования на 31.12.22г., 31.12.2021г. - нет.

Просроченных платежей по налогам и сборам нет.

#### 5.8. Государственная помощь

Государственная помощь в 2021-2022г.г. не предоставлялась.

#### 5.9. Выручка от продаж и прочие доходы

Выручка от основного вида деятельности в 2022 году – нет.

Выручка от основного вида деятельности в 2021 году - 3 500 тыс. руб.- реализация недвижимости.

Прочие доходы за 2022 год составили 3 084 тыс. руб.

Прочие доходы за 2021 год составили 2 450 тыс. руб.

#### 6. Расходы по обычным видам деятельности, прочие расходы

Расходов по обычным видам деятельности, подлежащих отражению в отчете о прибылях и убытках в 2022 году нет.

Себестоимость реализованной недвижимости в 2021 году составила – 2 332 тыс. руб.

Прочие расходы за 2022 год составили 16 879 тыс. руб., в том числе:

- компенсация банку недополученных доходов по кредитам на покупку жилой недвижимости по пониженным ставкам – 14 309 тыс. руб.;
- прочие расходы – 2 345 тыс. руб.;
- расходы банка, пени- 225 тыс. руб.

Убыток, отражённый по строке 2400 Отчета о финансовых результатах за 2022 год – в сумме 13 939 тыс. руб. сформировался по причине отражения в текущих расходах отчетного периода суммы 14 309 тыс. руб., компенсации банку недополученных доходов по кредитам на покупку жилой недвижимости по пониженным ставкам. Указанные расходы не включены в себестоимость строительства на основании мнения, изложенного в письме ФНС № СД-4-3/1027 от 31.01.2023г. и не отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы». Также, обращаем внимание, на основные положения Учетной политики ООО «СЗ Фэнси»: Застройщик разрабатывает бухгалтерский учет на основании ФЗ № 214 – ФЗ и руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует договор долевого участия в строительстве как агентский (целевое финансирование), в периоде строительства доходов не возникает, доход от строительства определяется по окончанию строительства в порядке, закрепленном в Учетной политике.

Таким образом, Убыток 2022 года обоснован и по завершении строительства будет погашен прибылью от проекта в целом. Окончание строительства ЖК Малевич планируется в 4 кв. 2023 года, плановая прибыль значительно превышает размер текущего убытка.

Прочие расходы за 2021 год составили 3 199 тыс. руб., в том числе:

- услуги банковского обслуживания, прочие расходы – 2 542 тыс. руб.;
- пени, штрафы-657 тыс. руб.

## **7. Долгосрочные и краткосрочные заемные средства**

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства», в том числе (строка 1411), отражены суммы задолженности по долгосрочным займам на 31.12.2022 года – 714 364 тыс. руб. Основные займодавцы – ИП Горшкалев А.С. – 187 349 тыс. руб., ИП Горшкалев Н.А., сумма задолженности на 31.12.2022 года 387 288 тыс. руб. Срок возврата 31.12.2026 год, ЗАО «ФЭНСИ» - 137 762 тыс. руб. срок возврата 31.12.2026 год. Задолженность ЗАО «ФЭНСИ» на 31.12.22 года – 137 762 тыс. руб. Привлечены целевые земельные средства на строительство проектов многоквартирных жилых домов.

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства», в том числе (строка 1411), отражены суммы задолженности по долгосрочным займам на 31.12.2021 года – 654 564 тыс. руб., и проценты по долгосрочным займам 1 965 тыс. руб. Основные займодавцы – ИП Горшкалев А.С. – 187 349 тыс. руб., ИП Горшкалев Н.А., сумма задолженности на 31.12.2021 года – 327 487 тыс. руб. Срок возврата 31.12.2026 год, ЗАО «ФЭНСИ» - 137 762 тыс. руб. срок возврата 31.12.2026 год. Привлечены целевые земельные средства на строительство проектов многоквартирных жилых домов.

По строке 1410 «Долгосрочные заемные средства», в том числе (строка 1413), отражено проектное финансирование банка на 31.12.2022г. – 935 344 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 300 327 тыс. руб., а также проценты по проектному финансированию банка (строка 1414) – на 31.12.2022г.- 57 097 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 5 337 тыс. руб.

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67		488 098 533,76	10 055 280,00	484 149 522,27		962 192 776,03
67.01			948 280,00	301 274 923,69		300 326 643,69
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК г.Тюмень				300 326 643,69		300 326 643,69
ПАО СБЕРБАНК			948 280,00	948 280,00		
67.02				5 337 461,13		5 337 461,13
ПАО СБЕРБАНК				5 337 461,13		5 337 461,13
67.03		486 133 766,64	9 107 000,00	177 537 137,45		654 563 904,09
ГОРН ООО				1 065 000,00		1 065 000,00
Горшкалев АС		19 592 000,00				19 592 000,00
Горшкалев АС ИП		167 756 823,28				167 756 823,28
Горшкалев Никита Ал-ч		26 068 500,00		8 535 000,00		34 603 500,00
Горшкалев Никита Александрович ИП		165 504 072,10	5 057 000,00	132 437 137,45		292 884 209,55
Ланиста		900 000,00				900 000,00
ФЭНСИ ЗАО		106 312 371,26	4 050 000,00	35 500 000,00		137 762 371,26
67.04		1 964 767,12				1 964 767,12
ФЭНСИ ЗАО		1 964 767,12				1 964 767,12
<b>Итого</b>		<b>488 098 533,76</b>	<b>10 055 280,00</b>	<b>484 149 522,27</b>		<b>962 192 776,03</b>

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67		962 192 776,03	2 379 384,49	746 992 341,97		1 706 805 733,51
67.01		300 326 643,69		635 017 457,10		935 344 100,79
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК г.Тюмень		300 326 643,69		635 017 457,10		935 344 100,79
67.02		5 337 461,13		51 759 476,04		57 096 937,17
ПАО СБЕРБАНК		5 337 461,13		51 759 476,04		57 096 937,17
67.03		654 563 904,09	414 617,37	60 215 408,83		714 364 695,55
ГОРН ООО		1 065 000,00				1 065 000,00
Горшкалев АС		19 592 000,00				19 592 000,00
Горшкалев АС ИП		167 756 823,28				167 756 823,28
Горшкалев Никита Ал-ч		34 603 500,00	107 609,37	18 703 164,96		53 199 055,59
Горшкалев Никита Александрович ИП		292 884 209,55	307 008,00	41 512 243,87		334 089 445,42
Ланиста		900 000,00				900 000,00
ФЭНСИ ЗАО		137 762 371,26				137 762 371,26
67.04		1 964 767,12	1 964 767,12			
ФЭНСИ ЗАО		1 964 767,12	1 964 767,12			
<b>Итого</b>		<b>962 192 776,03</b>	<b>2 379 384,49</b>	<b>746 992 341,97</b>		<b>1 706 805 733,51</b>

## 8. Инвентаризация

Инвентаризация товарно - материальных ценностей, расчетов проведена в полном объеме на 31.12.2022 года. Результаты инвентаризации отражены в инвентаризационных ведомостях. Остатки на расчетном счете соответствуют выпискам банка.

## 9. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, на движение денежных средств или на результаты деятельности общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год нет. Сложившаяся ситуация на рынке, обусловленная в том числе влиянием санкций, условий COVID-19, не оказала негативного влияния на финансовые показатели деятельности Организации.

## 10. Информация о связанных сторонах

- Лицо, владеющее долей участия в Уставном капитале более 50% - Горшкалев Никита Александрович (доля участия на 31.12.2022г., на 31.12.2021г. – 100%). В 2022 году Общество осуществляло привлечение займов в сумме 60 215 тыс. руб., срок возврата

31.12.2026 года. По состоянию на 31.12.2022 года задолженность перед ИП Горшкалевым Н.А. составляет 387 288 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 года задолженность перед ИП Горшкалев Н.А. – 327 487 тыс. руб.

- ЗАО «ФЭНСИ», ИНН 7202014087 генеральный директор Горшкалев Никита Александрович. В отчетном периоде действует договор займа между ООО «СЗ ФЭНСИ» - Заемщик и ЗАО «ФЭНСИ» - займодавец, заключенный 30.07.2018 года. С 01.01.2019 года – проценты по договору не начисляются.

Размер предоставленного займа на 31.12.2022 года составляет 137 762 тыс. руб. Размер предоставленного займа на 31.12.2021 года составляет 137 762 тыс. руб., задолженность подтверждена сторонами актом сверки.

Также размер задолженности по процентам по указанному договору займа за период 2018 год – 1 965 тыс. руб. В 2022 году произошло прощение долга в сумме 1 965 тыс. руб. Задолженность по процентам отсутствует.

- Горшкалев Александр Сергеевич, акционер ЗАО «ФЭНСИ», в 2022, 2021 годах Общество не привлекало целевые денежные средства от Горшкалева А.С. По состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2021 года задолженность перед Горшкалевым А.С. составляет 187 349 тыс. руб. Также, выплаты Горшкалеву Александру Сергеевичу в период 2022 год по трудовому договору составили 600 тыс. руб., в периоде 2021 год – 600 тыс. руб.

Размер выплат директору определен трудовым договором. Заработная плата директора в 2022 году составила 660 тыс. руб. Заработная плата директора в 2021 году составила 220 тыс. руб.

Начисленная на нее сумма страховых взносов – 198 тыс. руб. и 77 тыс. руб. соответственно.

Заработная плата, начисленная основному управленческому персоналу ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2022 году, составила 2 619 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 785 тыс. руб. Заработная плата, планируемая в 2023 году 3 500 тыс. руб.

Заработная плата, начисленная основному управленческому персоналу ООО «СЗ ФЭНСИ» в 2021 году, составила 2 500 тыс. руб. Начисленная на нее сумма страховых взносов – 874 тыс. руб.

Краткосрочных и долгосрочных вознаграждений в пользу управленческого персонала в 2022 году не начислялось, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2022 года Обществом не создавался.

Краткосрочных и долгосрочных вознаграждений в пользу управленческого персонала в 2021 году не начислялось, резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности связанных сторон по состоянию на 31.12.2021 года Обществом не создавался. Иных сделок со связанными сторонами нет.

## **11. Контролируемые сделки**

В 2022-2021 году не осуществлялись сделки, признанные контролируемыми.

## **12. Оценочные обязательства и резервы**



Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 не формировался ввиду отсутствия оснований для формирования. непогашенная задолженность текущая, признана дебиторами и кредиторами, на момент подписания отчетности погашена полностью.

На 31.12.2022 и 31.12.2021 годы в организации не отражено оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников в связи с несущественностью показателей.

Фактический размер расходов на оплату отпусков в 2022 году составил 252 тыс. руб. и оценен на 2022 год в размере 520 тыс. руб. и не включен в расходы отчетного года, как не существенный показатель.

Фактический размер расходов на оплату отпусков в 2021 году составил 0 тыс. руб. и оценен на 2022 год в размере 1 305 тыс. руб. и не включен в расходы отчетного года, как не существенный показатель.

Резерв под снижение стоимости запасов по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 г. не формировался ввиду отсутствия оснований для формирования.

### **13. Условные обязательства и условные активы**

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 31.12.2022 года нет. Наличие условных активов, по состоянию на 31.12.2022 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, является маловероятным.

Условных обязательств, не отраженных в бухгалтерском балансе, но уменьшение экономических выгод, по которым является вероятным, по состоянию на 31.12.2021 года нет. Наличие условных активов, по состоянию на 31.12.2021 года, не отраженных в бухгалтерском балансе, но поступление экономических выгод, по которым возможно, нет.

### **14. Информация о прекращаемой деятельности**

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2022 года, а также по состоянию на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год, в ООО «СЗ ФЭНСИ» отсутствовали намерения о прекращении каких либо видов деятельности, а также активы и обязательства, предполагаемые к выбытию или погашению в рамках прекращения деятельности.

Кроме этого, в Обществе отсутствуют по состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2022 года:

- внеоборотные активы, которые можно классифицировать в качестве долгосрочных активов к продаже в соответствии с ПБУ 16/02;
- предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов (признаются материалами, запасными частями или иными видами запасов, предназначенными для дальнейшего использования организацией при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг).

### **15. Непрерывность деятельности Общества**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности. Однако существуют обстоятельства, которые указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, а именно:

- стоимость чистых активов является отрицательной величиной по состоянию на 31.12.2022 г. и составляет убыток в сумме 16 250 тыс. руб. и на 31.12.2021 г.- убыток в сумме 2 311 тыс. руб. Данная ситуация известна участнику Общества.

Убыток, отражённый по строке 2400 Отчета о финансовых результатах за 2022 год – в сумме 13 939 тыс. руб. сформировался в основном, по причине отражения в текущих расходах отчетного периода суммы 14 309 тыс. руб., компенсации банку недополученных доходов по кредитам на покупку жилой недвижимости по пониженным ставкам.

Указанные расходы не включены в себестоимость строительства на основании мнения, изложенного в письме ФНС № СД-4-3/1027 от 31.01.2023г., не аккумулируются Застройщиком, как расходы, которые будут в будущем компенсированы за счет целевых средств дольщиков и не отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Также, руководство обращает внимание, на основные положения Учетной политики ООО «СЗ Фэнси»: Застройщик разрабатывает бухгалтерский учет на основании ФЗ № 214 – ФЗ и руководствуясь своим профессиональным суждением, классифицирует договор долевого участия в строительстве как агентский (целевое финансирование), в периоде строительства доходов не возникает, доход от строительства определяется по окончании строительства в порядке, закрепленном в Учетной политике.

Таким образом, убыток 2021-2022 годов обоснован, является нормой для Застройщиков и по завершении строительства будет погашен прибылью от проекта в целом, следовательно. В планах развития Общества - успешно закончить строительства ЖК Малевич в 4 квартале 2023 года, плановая прибыль значительно превышает размер текущего убытка. Чистые активы станут положительными.

Также в 2023 году Общество открывает продажи жилых и не жилых помещений в новом ЖК «Матрешки», степень завершенности работ на 31.12.2022 году 99%. Ввод дома в эксплуатацию планируется в 2023 году. Прогнозная прибыль от проекта 500 млн. руб.

Обществом произведена оценка способности продолжать свою непрерывную деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным. Риск потери деловой репутации у Общества отсутствует.

Общество не имеет просроченной задолженности, в том числе перед бюджетом по налоговым обязательствам, соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками, обеспечивает своевременное исполнение своих обязательств перед контрагентами и государственными органами, имеет стабильное финансовое положение.

На основании внутренней оценки текущей ситуации по состоянию на отчетную дату Общество не видит проблем с возвратом дебиторской задолженности.

У Общества отсутствуют признаки банкротства, установленные ст.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

По мнению руководства, бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

## **16. Прочая информация**

**16.1.** В феврале 2022 года произошли внешнеполитические события, связанные с действиями Российской Федерации по признанию независимости Луганской и Донецкой народных республик и началом специальной военной операции по демилитаризации

Украины. Следствием указанных событий стало падение финансовых рынков, непрогнозируемые изменения курсов валют, введение санкций. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время, Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется критическим образом на деятельности и финансовых показателях Общества в обозримом будущем. Однако, данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

**16.2.** В 2021-2022 годах у Общества отсутствовали выпущенные долговые ценные бумаги. Общество не применяет ПБУ 12/2010 и не раскрывает информацию по сегментам. На отчетную дату отсутствуют обеспечения, выданные в форе поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций.

22.03.2023 года

Директор



Горшкалев Никита Александрович





Прошито пронумеровано 43 листа  
27.03.2023 года

Директор ООО «Аудит-С» Боярских Е.А.