

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

29.03.2023

Участнику ООО  
«Специализированный застройщик Перспектива»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Перспектива» (ОГРН 1146234007490), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

### Основание для выражения мнения

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

4

## **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Генеральный директор несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

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

внутреннего контроля;

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с генеральным директором аудируемого лица, доводя до 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.

Директор аудиторской организации  
(ОРНЗ 20106017256)

 /Г.Ю. Лапшина/

Руководитель аудита, по  
результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
(ОРНЗ 20105017245)

 /Л.Ф.Мазиярова/

**Аудиторская организация:**

**ООО «Новация-Аудит»**

ОГРН 1026200951677

390000, г.Рязань, ул. Ленинского Комсомола, д.5а

ОРНЗ 10206018088

«29» марта 2023 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРСПЕКТИВА"

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

Местонахождение (адрес)

390006, Рязанская Область, Рязань г, Подгорная ул, д. № 5, кв. Н1/4

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2022
по ОКПО		
6234132388		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

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	-	-	19
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	19
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	181 363	41 504	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	184 441	10 241	12 171
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 123	90	40
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	387 927	51 835	12 211
	<b>БАЛАНС</b>	1600	387 927	51 835	12 230

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	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	6 724	7 126	5 508
	Итого по разделу III	1300	6 734	7 136	5 518
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	186 859	24 675	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	186 859	24 675	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	14 414	20 023	6 712
	Доходы будущих периодов	1530	179 920	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	194 334	20 023	6 712
	<b>БАЛАНС</b>	1700	387 927	51 835	12 230

Руководитель

(подпись)

Артюшин Алексей  
Борисович

расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.



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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРСПЕКТИВА"

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

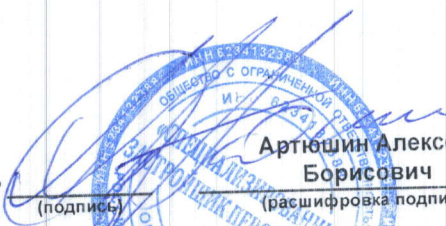
Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО			
ИНН	6234132388		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	6 917
	Себестоимость продаж	2120	-	(4 936)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	1 981
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	1 981
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	270	4
	Прочие расходы	2350	(668)	(85)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(398)	1 900
	Налог на прибыль	2410	(4)	(415)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(402)	1 485

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(402)	1 485
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Артюшин Алексей  
Борисович

(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.



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

Коды		
0710004		
31	12	2022
ИНН		
6234132388		
по ОКПО		
71.12.2		
12300	16	
по ОКЕИ		
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРСПЕКТИВА"

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	10	-	-	-	5 508	5 518
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 618	1 618
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 618	1 618
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	7 126	7 136
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	-	-	-	-	(402)	(402)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(402)	(402)
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	X	X	X	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	6 724	6 734

**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	186 654	7 136	5 518



Артюшин Алексей  
Борисович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

15 февраля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
 Идентификационный номер налогоплательщика "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПЕРСПЕКТИВА"  
 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
6234132388		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	265	8 802
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	8 795
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	265	7
	4120	(140 416)	(26 651)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(139 258)	(25 925)
в связи с оплатой труда работников	4122	(581)	(556)
процентов по долговым обязательствам	4123	(387)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(190)	(170)
	4100	(140 151)	(17 849)
Сальдо денежных потоков от текущих операций			
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
	4220	-	-
Платежи - всего			
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
	4200	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	163 134	22 031
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	163 134	22 031
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(950)	(4 132)
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	(950)	(2 532)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	(1 600)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	162 184	17 899
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	22 033	50
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	90	40
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	22 123	90
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Артюшин Алексей  
Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 февраля 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовом результате  
за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.**

**1. Сведения об организации.**

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Перспектива»

Сокращенное наименование организации: ООО «Специализированный застройщик  
Перспектива».

Генеральный директор: Артюшин Алексей Борисович

Юридический адрес: 390000, г.Рязань, ул.Подгорная дом №5 Н1оф4

Телефон, факс: 8 (4912) 442209

ОГРН 1146234007490, выдано 26 июня 2014 года.

ИНН 6234132388

КПП 623401001

ОКПО 26699196; ОКФС 16; ОКОПФ 65

Основной вид деятельности:

ОКВЭД 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Среднесписочная численность работников: 1 чел.

**2. Основные показатели деятельности**

**ООО «Специализированный застройщик Перспектива»**

**(далее – Общество).**

ООО «Специализированный застройщик Перспектива» было образовано 26.06.2014г. 14.12.2017года получено последнее разрешение на ввод в эксплуатацию постоянного объекта капитального строительства «10 эт. Жилой дом по ул. Крымская в г.Рыбное Рязанской области.

С 01.01.2018г. по 01.08.2021г. организация не вела деятельность в качестве застройщика, а также не осуществляет другие виды деятельности. В этот период производились операции по закрытию обязательств и продаже оставшейся недвижимости. С 1 августа 2021года Организация- Застройщик, осуществляет деятельность по Федеральному закону «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 № 214-ФЗ. Застройщик заключает договор долевого участия с покупателями (дольщиками), деньги переводятся на эскроу-счета (Гражданский Кодекс РФ, статьи 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10)— специальные счета ПАЮ Сбербанк. Средства находятся там до тех пор, пока не будут выполнены обязательства по Договору долевого участия(ДДУ). Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик выполняет функции по организации строительства. Для выполнения строительства и осуществления функции технического заказчика, застройщик заключает договор подряда с Генподрядчиком и Тех заказчиком, являющимся членом Саморегулирующей организации(СРО).

В 2022году организация продолжала строительство 10-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Рязанская область г.Рыбное ул.Перспективная, срок разрешения до 09.08.2025года.

## 2.1. Расшифровка статей бухгалтерского баланса

по состоянию на 31.12.2022г.

Стр. 1210 Запасы-181 363тыс. руб. в т.ч.:

- Затраты на строительство незавершенных объектов долевого строительства- 181 363тыс.руб.

Стр.1230. Дебиторская задолженность – 184 441 тыс. руб., в т.ч.:

- авансы по поставщикам и подрядчикам – 1 782тыс.руб.;

- аванс по налогам и сборам- 3 тыс.руб

- прочие расчеты с дебиторами- 2 736тыс.руб.

- по договорам долевого участия -179 920тыс.руб.

Стр.1410. Заемные средства –186 859тыс. руб., в т.ч.:

- целевой кредит проектного финансирования-186 859тыс.руб.

Стр.1520. Кредиторская задолженность –14 414тыс. руб., в т.ч.:

- задолженность поставщикам и подрядчикам– 14 397тыс. руб.;

- налоги и сборы- 17тыс.руб

Стр. 1530 Доходы будущих периодов-179 920тыс.руб.

- Денежные средства на счетах ЭСКРОУ по заключенным договорам долевого участия.

## 2.2. Прочие расходы

№ п/п	Наименование прочих расходов	Сумма расхода, тыс. руб.
2	Государственная пошлина	176
7	Услуги банка	30
9	Оплата труда и налоги сборы	462
	ВСЕГО	668

## 2.3 Прочие доходы

№ п/п	Наименование прочих доходов	Сумма расхода, тыс. руб.
	Не учитываемые поступления на возмещение комиссионных расходов по регистрации сделок продажи недвижимости	221
1	Плавающая сумма по сделке процентная ставка	49
2	ВСЕГО	270

### 3. Информация об учетной политике.

Положение об учетной политике Общества утверждено приказом генерального директора Артюшина Алексея Борисовича. Изменений и дополнений в отчетном году не происходило. Основные положения учетной политики:

#### 3.1. Организация бухгалтерского учета.

Организация- Застройщик, осуществляет деятельность по Федеральному закону «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 № 214-ФЗ. Застройщик заключает договор долевого участия с покупателями (дольщиками), деньги переводятся на эскроу-счета (Гражданский Кодекс РФ, статьи 860.7, 860.8, 860.9 и 860.10) — специальные счета ПАО Сбербанк. Средства находятся там до тех пор, пока не будут выполнены обязательства по Договору долевого участия (ДДУ). Получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик выполняет функции по организации строительства. Для выполнения строительства и осуществления функции технического заказчика, застройщик заключает договор подряда с Генподрядчиком и Тех заказчиком.

#### 3.2. Учет доходов и признание выручки.

Доход от деятельности застройщика — разница между ценой объекта, которая указывается в Договоре долевого участия, и расходами на строительство. Доход признается по мере исполнения договоров ДДУ на передачу инвестиционного объекта (помещения). Момент возникновения дохода от оказанных застройщиком услуг, определяется датой одновременного выполнения условий:

1. Наличие подписанных документов о передаче (акт приема-передачи помещения) последнего помещения.
2. Завершение расходования денежных средств на объект строительства.
3. Выполнение всех строительно-монтажных работ и работ по благоустройству территории объекта строительства.

Дт 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу»- зафиксировано поступление средств на эскроу-счет;

- Д76.33.3 К86.33.1- заключение договоров долевого участия с дольщиками.
- Д51 К67 – зачисление кредитных средств на строительство.
- Д86.33.1 К20 – строительный объект завершен и передан дольщикам;
- Д67 К76.33.3 – за счет средств с эскроу счета погашение целевого кредита;
- Д51 К 76.33.3- зачисление остатка средств с эскроу счета после погашения займа.
- Д86.33.1 К90.1 – доход застройщика;
- Кт 009.СЭ Отражается обнуление и закрытие эскроу счетов.

#### 3.3 Учет расходов.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности, перечень которых установлен в Учетной политике. Согласно Федеральному закону «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 № 214-ФЗ, застройщик осуществляет расходы:



- 1) расходы на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- 2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 3.1) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
- 7) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации,
- 8) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;
- 9) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
- 10) расходы на продажу: риелторские услуги, реклама.
- 11) амортизация основных средств используемых в строительстве

Расходы на строительство объектов долевого участия учитываются по Дту счета 20.

### 3.4 Учет прочих доходов и расходов.

К прочим расходам относятся расходы:

1 расходы за коммунальные услуги, услуги связи, затраты, связанные с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2 оплата труда органов управления застройщика при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

3 денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

4 проценты, выплачиваемые за взятые займы, не относящиеся к проектному финансированию.

5 отрицательные курсовые разницы;

6 расходы по выбытию основных средств;

7 судебные сборы и пошлины;

8 расходы, госпошлины, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

9 содержание неиспользуемого имущества;

10 штрафы за нарушение договорных условий.

11 Банковские комиссии

12 убытки прошлых лет признанные в отчетном году

13 суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности

14 другие долги, нереальные для взыскания.

15 суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Прочие расходы учитываются по Дту счета 91.02

Расходы по устранению недостатков объектов строительства, возникших в течение гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством, учитываются в составе текущих расходов. При этом Общество предъявляет претензии к подрядчику, который несет ответственность за возникшие недостатки в порядке, установленном в п. 1.2.5 Учет прочих расчетов. Поступившее возмещение от подрядчиков на устранение недостатков Общество учитывает в составе внереализационных доходов.

## К прочим доходам относятся доходы :

1. доходы от процентов за размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;
2. доходы от владения долей в уставном капитале сторонней организации, в том числе процентные доходы по ценным бумагам
3. доходы от совместной деятельности (по договору простого товарищества);
4. доходы от продажи имущества компании;
5. доходы в виде процентов, начисляемых банком за пользование средствами компании;
6. штрафные санкции, причитающиеся по контракту;
7. безвозмездные поступления имущества;
8. средства, поступившие в качестве компенсации причиненных убытков организации;
9. доходы прошлых периодов (обнаруженные в текущем году);
10. задолженность перед кредиторами с истекшим сроком исковой давности;
11. положительная курсовая разница;
12. результаты переоценки имущества.

Прочие доходы учитываются по Кту счета 91.01

Прочие доходы и расходы, возникающие в ходе хозяйственной и финансовой деятельности Общества, классифицируются в соответствии с ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99, утвержденными приказами Минфина от 06.05.1999 г. № 32н и от 06.05.1999 г. № 33н в редакции приказов Минфина от 27.11.2006 г. № 156н и от 18.09.2006 г. № 116н (далее ПБУ 9/99, ПБУ 10/99 и другими действующими нормативными актами)

## 4. Информации об аффилированных лицах и связанных сторонах

Единственным участником общества является Аргюшин Алексей Борисович - 100% Уставного капитала. В 2022 году осуществлялись операции со связанными сторонами:

## 5. Вознаграждения административно-управленческому персоналу

Основному управленческому персоналу были выплачена зарплата:

Наименование должности	3. Сумма, тыс. руб.	
	2021 год	2022год
Генеральный директор	0	179
Главный бухгалтер	0	179

**6. Информация по отчетным сегментам, о совместной деятельности, о прекращении деятельности, о событиях после отчетной даты.**

Общество в 2022 году договоров о совместной деятельности и договоров о доверительном управлении имуществом не заключало. Информации по событиям после отчетной даты и о прекращении деятельности после отчетного периода не имеется.

**7. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности.**

Годовой отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина от 29.07.1998 г. №34н, ПБУ «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденного Приказом Минфина от 06.07.1999 г. №43н, Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 г. №66н, Устава и Учетной политики.

Оценочные обязательства на 31.12.2022 г. отсутствуют, потому что задолженности перед персоналом нет.

В Обществе условных обязательств и условных активов, возникающих вследствие прошлых событий ее хозяйственной жизни, когда существование у организации обязательства или актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых организацией, в проверяемом периоде не было.

COVID-19 не оказал существенного влияния на хозяйственную деятельность предприятия.

Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с тем, что по состоянию на 31.12.2022 г. вся задолженность с контрагентами подтверждена актами сверки.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности и их последствий в 2022 году не было. Материально-производственные запасы, денежные средства и другие активы Общества в залог не передавались. Договоров, предусматривающих исполнение обязательств не денежными средствами, в отчетном периоде не заключалось, договоры лизинга в 2022 году не заключались.

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик  
Перспектива»

Главный бухгалтер



  
Артюшин А.Б.

Протасова О.Н.

