

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Эстейт»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эстейт» (далее - «Организация») (ОГРН 1217700280654), 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 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эстейт» по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также 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 Организации в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на информацию, раскрытую в разделе 4 «Информация о кредитах и займах» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, о наличии по состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочных обязательств по заемным средствам в сумме 10 692 063 тыс. руб. (в том числе по кредиту и начисленным процентам ПАО Сбербанк 10 691 900 тыс. руб.). Возможность погашения задолженности по кредиту в течение 12 месяцев после отчетной даты у Организации отсутствует в связи с существенным превышением краткосрочных обязательств над величиной оборотных активов. Обязательства по кредиту Организация планирует погасить за счет средств по заключенному кредитному соглашению с ПАО Сбербанк. Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать

значительные сомнения в способности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эстейт» продолжать непрерывно свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с указанными обстоятельствами.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эстейт» за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, проводится впервые.

Ответственность руководства и участника за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Участник несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 выполняем следующее:

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

умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участником, 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.

Попова Наталья Ивановна
Директор ООО «Новый Аудит»
(ОРНЗ 22006008832)

Солодкова Анна Викторовна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006009350)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Новый Аудит»
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 74, офис 701
ОРНЗ 11606072635

« 30 » июня 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭСТЕЙТ"	по ОКПО	50590478		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7734443778		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 119048, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, ул Ефремова, дом 10, корпус 1, этаж 2, помещение XI				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Новый Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6658098677	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1026602342755	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	829 106	834 015	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	8 244 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	32 170	53	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 105 276	834 068	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	557 841	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	162 746	166 672	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 389 391	40	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 400	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	373 800	201	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 489 178	166 913	-
	БАЛАНС	1600	11 594 454	1 000 981	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 001 040	1 001 040	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(121 219)	(211)	-
	Итого по разделу III	1300	879 921	1 000 929	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 691	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 872	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 563	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	10 692 063	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	18 907	47	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	4	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 710 970	51	-
	БАЛАНС	1700	11 594 454	1 000 981	-

Представитель по
доверенности



Арапов Евгений Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭСТЕЙТ"**

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

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2022
50590478		
7734443778		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	29 254	-
	Себестоимость продаж	2120	(21 344)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 910	-
6	Коммерческие расходы	2210	(540)	-
6	Управленческие расходы	2220	(25 871)	(205)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(18 501)	(205)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	951 841	-
	Проценты к уплате	2330	(1 019 784)	(2)
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(64 811)	(57)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(151 254)	(264)
	Налог на прибыль	2410	30 193	53
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	30 245	53
	Прочее	2460	53	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(121 008)	(211)

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	(121 008)	(211)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Представитель
по
доверенности



Арапов Евгений Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	2022
50590478	
7734443778	
71.12.2	
12300	16
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 "ЭСТЕЙТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального

подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	100	-	1 001 040	-	-	1 001 140
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вклад в имущество	3217	-	-	1 001 040	-	-	1 001 040
уставной капитал	3218	100	-	-	-	-	100
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(211)	(211)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(211)	(211)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	1 001 040	-	(211)	1 000 929
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(121 008)	(121 008)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(121 008)	(121 008)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	100	-	1 001 040	-	(121 219)	879 921

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	879 921	1 000 929	-



Представитель
по
доверенности
Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) (идентификация подписи)

31 марта 2023 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
50590478		
7734443778		
71.12.2		
12300	16	
384		

Общество с ограниченной ответственностью
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Единица измерения:

"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭСТЕЙТ"
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	23 912	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 733	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	3 356	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	13 823	-
Платежи - всего	4120	(1 471 437)	(167 606)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(993 900)	(13)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 647)	(35)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(2)
налога на прибыль организаций	4124	(2 377)	-
прочие платежи	4129	(473 513)	(167 556)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 447 525)	(167 606)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	912	-
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	912	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(8 244 000)	(833 333)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(833 333)
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	(8 244 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(8 243 088)	(833 333)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 896 342	1 002 540
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 680 570	1 400
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	1 001 140
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	1 215 772	-
Платежи - всего	4320	(832 125)	(1 400)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акции (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	(8 100)	(1 400)
прочие платежи	4329	(824 025)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10 064 217	1 001 140
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	373 604	201
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	201	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	373 800	201
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(5)	-

Представитель
по
доверенности:



Арапов Евгений Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2022г.

31.03.2023 г.

г. Москва

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эстейт»

ИНН 7734443778 КПП 770401001

ОГРН 1217700280654, дата регистрации 15 июня 2021 года

Юридический адрес: 119048, г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, ул. Ефремова, дом 10, корпус 1, этаж 2, помещение XI

Фактический (почтовый) адрес: 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 10, стр. 1, корп. 4/5, 3 этаж, офис 11

Уставный капитал Общества составляет 100 тыс. рублей и оплачен полностью.

10.09.2021 согласно решению единственного участника было принято внести вклад в имущество Общества в размере 300 тыс.руб.

14.12.2021 согласно Протоколу внеочередного Общего собрания участников, было принято решение о внесении участникам Общества вклада в имущество в размере 1 000 740 тыс. руб.

Таким образом, был сформирован Добавочный капитал на сумму 1 001 040 тыс. руб.

Состав участников до 27.12.2021г: ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» - 0,01% капитала и ООО Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции»- 99,99%.

22.12.2021 между ООО Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции», ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ» и ООО «Брусника». Специализированный застройщик был заключен договор купли-продажи доли в размере 100% в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Эстейт».

27.12.2021 налоговым органом зарегистрирован переход прав на долю в соответствии с ранее указанным договором.

До 17 января 2022 года полномочия генерального директора Общества исполнял Хлыбов Юрий Николаевич.

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

Обособленных подразделений общество не имеет.

С ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» заключен договор управления № 51 от 18.01.2022 г, согласно которому ООО «Специализированный застройщик «Эстейт» передает, а Управляющая компания (ООО «Брусника. Строительство и девелопмент») принимает полный комплекс полномочий единоличного исполнительного органа. Управляющая организация осуществляет переданные ей полномочия через свои органы управления и своих работников. Единоличный исполнительный орган Управляющей организации (Директор) действует от имени Управляющей организации без доверенности. Остальные органы управления и работники Управляющей организации действуют от имени Управляющей организации на основании доверенности, выдаваемой единоличным исполнительным органом Управляющей организации. Оплата услуг Управляющей организации составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 20%.

1.2. Основные виды деятельности общества в соответствии с Уставом

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Работы строительные специализированные прочие;
- Разборка и снос зданий;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирного дома и/или иных объектов недвижимости;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Осуществление иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством.

Общество имеет бизнес-план по застройке территории многоквартирными жилыми домами и планирует проведение работ по утверждению архитектурно- градостроительной концепции, утверждению документации планировки территории и сносу объекта незавершенного строительства. Получение Разрешения на строительство запланировано

на 3 квартал 2023 года. В течении 2022 года Общество понесло расходы на изыскания, оплату аренды, проектирование.

1.3. Основные элементы учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

С 2022 года в Учетную политику внесены изменения в части применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете». Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно.

ООО «Специализированный застройщик «Эстейт» не формирует в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в активах ППА по договорам аренды земельных участков, заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, размер арендной платы по которым определяется ежегодно в зависимости от установленной базовой ставки арендной платы и корректирующих коэффициентов. Рассчитываемые арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- недвижимость;
- земельные участки;
- машины и оборудования;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Организация учитывает завершённые капитальные вложения в виде ремонта с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начинает амортизацию линейным способом ежемесячно.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами признаются активы, которые Общество потребляет или использует в течение 12 месяцев. Они списываются в расходы единовременно.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. При выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц. Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем.

Материальные ценности, которые остались от выбытия внеоборотных активов или были извлечены в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации и реконструкции, а также выделенные из общей стоимости объектов незавершенного строительства, относятся организацией к «Долгосрочным активам к продаже». Долгосрочные активы к продаже учитываются на счете 41.

Расходы по объекту незавершенного строительства учитываются Обществом на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В период сдачи в аренду объекты капитального строительства подлежат амортизации пропорционально доле в общей площади к стоимости объекта капитального строительства.

Расходы, связанные с обслуживанием объекта незавершенного строительства формируют в текущем периоде убытки, так как отсутствуют доходы по основному виду деятельности.

Расходы по созданию инвестиционных объектов учитываются на следующих счетах и классифицируются как «Запасы».

- до получения разрешения на строительство:

08.33.4 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - затраты на подготовку участка»;

08.33.5 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - земельный участок»;

08.35.1 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - затраты на подготовку участка (объекты социокультурного назначения)»;

08.35.2 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - земельный участок (объекты социокультурного назначения)»;

08.36 – «Объекты недвижимости, подлежащие сносу (затраты на выкуп объектов, подлежащих сносу)».

- после получения Разрешения на строительство (при этом происходит реклассификация накопленных затрат):

- после получения разрешения на строительство расходы реклассифицируются на группу счетов учета 20.34 «Строительство инвестиционных объектов»

Организация общехозяйственные расходы учитывает на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списывает в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Организация создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам на основании данных инвентаризации дебиторской задолженности

Депозиты учитываются в составе финансовых вложений и в составе денежных потоков от финансовых операций в отчете о движении денежных средств.

Учетная политика для целей налогового учета.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Установлен порядок ведения налогового учёта с использованием регистров бухгалтерского учёта. Для формирования данных налогового учёта используются формы регистров бухгалтерского учёта, с учётом необходимых дополнительных реквизитов.

Ведется отдельный учет входного НДС по облагаемым и необлагаемым операциям. Реализация жилого фонда (квартир) осуществляется без НДС в соответствии с пп. 22 п.3 ст. 149 НК РФ. НДС сформированный на счете 19.33.1 распределяется по объектам строительства и по жилым, нежилым помещениям. НДС, относящийся к объектам жилого строительства, включается в стоимость.

Входной НДС по общехозяйственным и коммерческим расходам распределяется с учетом удельного веса выручки от реализации облагаемой НДС (без учета НДС) и не облагаемой НДС в общей выручке (без учета НДС).

Начисленные проценты капитализируются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» по статье «Капитализация процентов по проектному финансированию». Расходы по процентам признаются на дату уплаты/удержания Банком суммы процентов.

1.4. Уровень существенности ошибки.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

1.5. Информация об исполнительных и контрольных органах общества

Органами Общества являются:

-Единоличный исполнительный орган – Управляющая организация ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

1.6. Информация о численности персонала Общества

На 31.12.2022 сотрудников нет.

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2022 ГОД

По итогам 2022 года организацией был получен убыток. Убыток сформирован за счет расходов на обслуживание объектов капитального строительства и процентов по займам и кредиту, которые привлекаются под проект жилой застройки и в текущем периоде направляются на уплату арендных платежей за землю, проектирование и изыскания.

2.1. Структура доходов, полученных Обществом за 2022 год (строка 2110 ОФР):

В течение отчетного периода Общество получило доходы от сдачи в аренду единого производственно-имущественного комплекса в сумме 29 254 тыс. руб.

(тыс.руб.)

№	Контрагент	Договор	Сумма
1	ООО МТК	Доп соглашение к Дог аренды № 2 25.06.2015 от 12.01.2022	8 150
2	ООО МТК	Доп соглашение к Дог аренды № 3 25.06.2015 от 12.01.2022	20 612
3	БАНК ТРАСТ (ПАО)	036313 от 15.07.2022	492
	Итого		29 254

2.2. Структура расходов, полученных Обществом за 2022 год (строка 2120 ОФР):

В течение отчетного периода у Общества были сформированы расходы на обслуживание объектов капитального строительства при сдаче в аренду:

(тыс.руб.)

	Наименование расхода	За 2022 год	За 2021 год
1	Аренда и содержание офисов. Амортизация офиса	13 818	-
2	Сдача в аренду. Коммунальные расходы. Водоснабжение	1 122	-
3	Сдача в аренду. Расходы по эксплуатации. Техническое обслуживание и ремонт зданий	2 526	-

4	Сдача в аренду. Расходы по эксплуатации. Услуги охраны	3 878	-
	Итого	21 344	-

2.3. Структура прочих доходов, полученных Обществом за 2022 год (строка 2320, 2340 ОФР):

В течение отчетного периода Общество получило доходы от курсовых разниц при переоценке валютных остатков в сумме 1 тыс. руб, а также доходы виде процентов от выданных займов, депозитов

№	Контрагент	Договор	Сумма
1	ООО «БРУСНИКА»	№ 90 от 25.02.2022 г	949 342
2	ПАО СБЕРБАНК	Размещение депозитов	912
3	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	№ 118 от 04.10.2022 г	1 587
	Итого		951 841

2.4. Структура расходов, произведенных Обществом за 2022 год (строка 2210, 2220, 2330,2350 ОФР):

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование расхода	За 2022 год	За 2021 год
1	Коммерческие расходы	540	-
	<i>Аналитические исследования</i>	540	-
2	Управленческие расходы - всего, в том числе:	25 871	205
	<i>оплата труда</i>	44	40
	<i>страховые взносы, начисленные на оплату труда</i>	13	12
	<i>субаренда помещений</i>	220	111
	<i>формирование резерва предстоящих отпусков</i>	-	4
	<i>программное обеспечение и автоматизация</i>	5	13
	<i>нотариальные услуги</i>	27	
	<i>Налог на имущество</i>	25 245	-
	<i>Консультационные услуги</i>	229	25
	<i>Услуги почты</i>	1	-
	<i>Расходы по договору управления</i>	87	-

№ п/п	Наименование расхода	За 2022 год	За 2021 год
3	Проценты к уплате - всего, в том числе:	1 019 784	2
	<i>по договорам займа</i>	232	2
	<i>по кредитному договору</i>	1 019 552	
4	Прочие расходы – всего, в том числе:	64 811	57
	<i>расходы на услуги банков</i>	374	13
	<i>прочие расходы</i>	55 938	44
	<i>штрафы, неустойки</i>	8 493	
	<i>Курсовые разницы</i>	6	
Итого		1 111 006	264

2.5. Сведения о структуре активов Бухгалтерского баланса на 31.12.2022 год:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование актива	на 31.12 2022г	на 31.12.2021г
1	Основные средства, в т.ч.:	829 106	834 015
	<i>строительство объектов основных средств (объект незавершенного строительства)</i>	824 058	834 015
	<i>Основные средства</i>	5 047	-
2	Финансовые вложения	8 249 400	-
3	Отложенные налоговые активы	32 170	53
4	Запасы, в т.ч.:	557 841	-
	Затраты на строительство инвестиционных объектов	557 841	-
5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, в т.ч.:	162 746	166 672
	НДС по приобретенным услугам	15	-
	НДС при строительстве основных средств	162 689	166 672
	НДС по приобретённым МПЗ	42	-
6	Дебиторская задолженность, в т.ч.:	1 389 391	40
	Расчеты с покупателями	22 458	-

№ п/п	Наименование актива	на 31.12.2022г	на 31.12.2021г
	Авансы выданные	221 465	40
	Авансы прочие (в т. ч. арендные платежи за земельные участки)	1 145 468	-
7	Денежные средства на расчетных счетах	373 800	201
ИТОГО		11 594 454	1 000 981

2.6. Сведения о структуре пассивов Бухгалтерского баланса на 31.12.2022:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование пассива	на 31.12.2022г	на 31.12.2021г
1	Уставный капитал	100	100
2	Добавочный капитал	1 001 040	1 001 040
3	Непокрытый убыток	121 219	211
4	Долгосрочные заемные средства, в т.ч.:	1 691	-
	<i>долгосрочные кредиты</i>	-	-
	<i>долгосрочные займы</i>	1500	-
	<i>проценты по долгосрочным кредитам и займам</i>	191	-
5	Краткосрочные заемные средства, в т.ч.:	10 692 063	-
	<i>Краткосрочные кредиты</i>	9 672 348	-
	<i>проценты по краткосрочным кредитам</i>	1 019 552	-
	<i>Краткосрочные займы</i>	122	-
	<i>Проценты по краткосрочным займам</i>	41	-
6	Кредиторская задолженность, в том числе:	18 907	47
	<i>расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	8 022	30
	<i>расчёты по налогам и сборам</i>	6 312	8
	<i>расчёты с разными дебиторами и кредиторами</i>	4 573	9
7	Отложенные налоговые обязательства	1 872	-
8	Оценочные обязательства, в том числе:	-	4

№ п/п	Наименование пассива	на 31.12.2022г	на 31.12.2021г
	<i>резервы предстоящих расходов на оплату отпусков</i>	-	4
ИТОГО		11 594 454	1 000 981

2.7. Сведения по начисленным налогам за 2022 год:

- страховые взносы: начислено 20 тыс. руб., уплачено 20 тыс. руб.;
- НДС: начислено 5 851 тыс. руб., уплачено 1 819 тыс. руб.;
- налог на имущество: начислено 25 244 тыс. руб., уплачено 18 933 тыс. руб.;
- арендная плата за землю: начислено 750 753 тыс. руб., уплачено 942 908 тыс. руб.

Сведения по начисленным налогам за 2021 год:

- НДФЛ: начислено 5 тыс. руб., уплачено 2 тыс. руб.;
- страховые взносы: начислено 12 тыс. руб., уплачено 6 тыс. руб.

2.8. Сведения о кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 составила 18 907 тыс руб, из которой
(тыс.руб)

<i>Кредиторская задолженность</i>	2022 год	2021 год
<i>расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>	8 022	30
<i>ООО «БРУСНИКА»</i>	7 902	
<i>ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»</i>	10	
<i>ООО «Компания для финансирования проектов «Вавилова»</i>	20	
<i>ПАО ПИК СЗ</i>	90	30
<i>расчёты по налогам и сборам</i>	6 312	17
<i>Налог на имущество</i>	6 312	
<i>НДФЛ, взносы</i>		8
<i>зарплата</i>		
<i>расчёты с разными дебиторами и кредиторами</i>	4 573	9
<i>Перспективные инвестиции ООО СЗ</i>	1 122	
<i>ПАО СБЕРБАНК</i>	3 445	
<i>Нотариус Штепа А.А</i>	6	
Итого	18 907	47

3. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

3.1. Перечень связанных сторон

№	Наименование	Характер отношений
1	ООО «БРУСНИКА»	участник 100 % капитала
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА"	участник ООО «БРУСНИКА» 99,99%
3	ООО "БРУСНИКА. УПРАВЛЯЮЩЕЕ БЮРО"	участник ООО «БРУСНИКА» 0,01%
4	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный Застройщик «Эстейт». Участник ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА" 99,99%
5	ООО "БРУСНИКА. УПРАВЛЯЮЩЕЕ БЮРО"	Участник ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА "ВАВИЛОВА" 99,99%
6	Круковский Алексей Николаевич	Участник ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» 99,01%, бенефициар
7	ООО "БРУСНИКА. УПРАВЛЯЮЩЕЕ БЮРО"	Участник ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» 0,99%

3.2. Виды операций со связанными сторонами и их объем за 2022 год

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	Объем операций		Задолженность на 31.12.2022	
			Погашение, перечисление	Получение, начисление	Дт	Кт
1	ООО "БРУСНИКА"	Договоры займа полученные	-	1 692	-	1 692
2	ООО "БРУСНИКА"	Договор займа предоставленный долгосрочный (срок погашения)	8 100 000	-	8 100 000	-

		31.12.2028)				
3	ООО "БРУСНИКА"	Проценты по договору займа предоставленному долгосрочному (срок погашения 31.12.2028)	949 342	-	949 342	-
4	ООО "БРУСНИКА"	Договор оказания услуг (на ПИР от ООО «БРУСНИКА»)	27 779	35 681	-	7 902
5	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор займа выданный	145 587	-	145 587	-
6	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор управления	105	115	-	10
7	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ВАВИЛОВА"	Договор на оказание консультационных услуг	185	205		20

3.3. Денежные потоки со связанными сторонами и их объем за 2022 годы

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	2022
Текущие операции (платежи)			
1	ООО "БРУСНИКА"	Договор оказания услуг	27 779
2	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ВАВИЛОВА"	Договор на консультационные услуги	185
3	ООО "БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Договор на управление	105
Финансовые операции (платежи)			
4	ООО "БРУСНИКА"	Договор займа	8 108 100
5	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор займа	144 000
Финансовые операции (поступления)			
7	ООО "БРУСНИКА"	Договор займа	9 722

4. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТАХ И ЗАЙМАХ

Структура полученных кредитов и займов и сроки их погашения на 31.12.2022

(тыс. руб.)

Займодавец / кредитор	Получено заемных средств	Погашено заемных средств	Начислено процентов	Уплачено процентов	Текущая задолженность с учетом непогашенных процентов на 31.12.2022	Сроки погашения
Долгосрочные обязательства						
ООО «БРУСНИКА»	1 500	-	191	-	1 691	30.09.2030
Краткосрочные обязательства						
ПАО Сбербанк	9 672 348		1 019 552	-	10 691 900	21.08.2023
ООО «БРУСНИКА»	8 222	8 100	41	-	163	31.08.2023
Всего краткосрочных					10 692 063	
Итого:	9 682 070	8100	1 019 784	-	10 693 754	

ООО «Специализированный застройщик «Эстейт» заключил с ПАО Сбербанк Генеральное соглашение № 380F001U2 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 22.02.2022 г., в рамках которого в 2022 по Договору 1 получен кредит в сумме 9 672 348 тыс. руб. на срок по 21 августа 2023 года, величина начисленных процентов составила 1 019 552 тыс. руб. Величина краткосрочных обязательств по заемным средствам по Договору 1 на 31.12.2022 составила 10 691 900 тыс. руб.

Генеральным соглашением предусмотрено предоставление кредитной линии 2 (Договор 2) при соблюдении определенных Генеральным соглашением условий предоставления кредита и предоставления регламентированных документов на цели погашения основного долга и начисленных процентов по Договору 1, а также финансирование/рефинансирование ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, связанных с реализацией проекта строительства многоэтажных жилых домов по адресу: г. Москва, ул. Тагильская, вл. 6, в том числе для формирования Заемщиком в ПАО Сбербанк покрытия по внутрироссийскому аккредитиву в российских рублях для осуществления расчетов по договорам генерального подряда и другим договорам с поставщиками/подрядчиками. Генеральным соглашением Договор 2 определен долгосрочным.

ООО «Специализированный застройщик «Эстейт» соблюдает условия Генерального соглашения об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии. В соответствии с условиями вышеуказанного соглашения в августе 2023 года планируется открытие кредитной линии по Договору 2 по проектному финансированию, в рамках которого будут получены средства для погашения задолженности по Договору 1, перенос срока гашения по Договору 1 не планируется. Общество планирует продолжать непрерывно свою деятельность.

5. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗЕРВАХ И ВЕЛИЧИНЕ СПИСАННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Резерв по сомнительным долгам по учётной политике предусмотрен, но в 2022 году не создавался по причине отсутствия сомнительной задолженности.

На конец отчетного периода резерв ежегодных отпусков не начислялся.

6. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЯХ

На 31.12.2022 у Общества имеются финансовые вложения в сумме 8 244 000 тыс руб в виде выданного займа ООО «БРУСНИКА» по договору № 90 от 25.02.2022 года на сумму 8 100 000 тыс. руб. и выданного займа ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» по договору № 118 от 04.10.2022 года на общую сумму 144 000 тыс руб.

7. СВЕДЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ НА СЧЕТАХ

По состоянию на 31.12.2022 г по строке баланса 1250 денежные средства и денежные эквиваленты на общую сумму 373 800 тыс руб

(тыс. руб.)

Наименование банка	Остаток на рублевом расчетном счете на 31.12.2022
ПАО Сбербанк	58

Все платежи и все поступления денежных средств за 2022 год отражены в отчёте «Отчёт о движении денежных средств».

06.04.2022 года в рамках заявления на открытие аккредитива № 2 от 06.04.2022 года было сформировано покрытие по аккредитиву № 5400S2203800H на затраты, связанные с подготовкой и получением исходно-разрешительной документации по проекту строительства многоэтажных жилых домов по адресу: г. Москва, ул. Тагильская, вл.6 на сумму 400 000 тыс руб. По состоянию на 31.12.2022 года был частичный возврат суммы покрытия в общей сумме 26 261 тыс рублей. Остаток денежных средств на аккредитиве на 31.12.2022 года 373 739 тыс руб.

8. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет ПБУ 18/02. Метод учета ОНА и ОНО балансовый.

Убыток до налогообложения за 2022 год составил 151 254 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль 30 193 тыс руб.

Сумма отложенного налогового актива на 31.12.2022 составила 32 170 тыс. руб.,

В том числе:

Незавершенное производство – 26 579 тыс руб;

Убытки прошлых лет – 3 719 тыс руб;

Технический НДС – 1 872 тыс руб.

Сумма отложенного налогового обязательства на 31.12.2022 составила 1 872 тыс. руб.,

В том числе:

Внеоборотные активы -1 828 тыс руб;

Основные средства – 44 тыс руб.

9. СВЕДЕНИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

На конец отчетного периода на забалансовых счетах отражено:

на счете 009 отражена Передача банку ПАО Сбербанк в залог имущества согласно кредитного договора 380F001U2-001 от 22.02.2022 в сумме 5 879 443 тыс. руб., в том числе:

- Право аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0002005:2 стоимостью 2 892 260 тыс руб;
- Право аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0002005:12 стоимостью 2 987 152 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 11 190,2, кадастровый номер 77:03:0002005:1068 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1083,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1069 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 65,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1070 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1145,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1071 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 2 549,2 кадастровый номер 77:03:0002005:1072 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 315,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1073 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 231,3 кадастровый номер 77:03:0002005:1074 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 350,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1075 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 505,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1077 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 345,9 кадастровый номер 77:03:0002005:1079 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 152,1 кадастровый номер 77:03:0002005:1080 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 34,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1081 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 38,9 кадастровый номер 77:03:0002005:1082 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 150,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1076 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 193,3 кадастровый номер 77:03:0002005:1078 стоимостью 1 тыс руб;
- Сооружения железнодорожного транспорта, Подъездной железнодорожный путь, 474м, кадастровый номер 77:03:0002005:2056 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 13,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1133 стоимостью 1 тыс руб;

- Нежилое здание, кв.м 5225,8 кадастровый номер 77:03:0002005:2075 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1065,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1126 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 169,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1135 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое сооружение, кв.м 371,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1844 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое сооружение, кв.м 172,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1842 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1955,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1100 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 645,6 кадастровый номер 77:03:0002005:1123 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1991 кадастровый номер 77:03:0002005:1124 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 4,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1125 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1266,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1127 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 41 кадастровый номер 77:03:0002005:1130 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое здание, кв.м 1098,1 кадастровый номер 77:03:0002005:1131 стоимостью 1 тыс руб;
- Нежилое сооружение, кв.м 332,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1843 стоимостью 1 тыс руб;
- Здание гаража, кв.м 105 кадастровый номер 77:03:0002005:2072 стоимостью 1 тыс руб

на счете МЦ.04 отражены данные по материальным ценностям в эксплуатации на общую сумму 210 тыс руб..

10. НАЛИЧИЕ УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И УСЛОВНЫХ АКТИВОВ

Условные активы отсутствуют.

Условные обязательства имеются в качестве залога (договор последующей ипотеки № ДИ01-380F001U2-001 от 22.02.2022г) по обеспечению всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г Общая сумма залоговых обязательств составляет 5 879 443 тыс. руб., которые отражены на забалансовом счёте 009 (расшифровка в пункте 9).

10.1 ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

В рамках договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г ПАО Сбербанк России заключены следующие выданные договоры поручительства и договор залога доли:

1. Договор поручительства № ДП01-380F001U2-001 от 28.02.2022 г с Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированная компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Вавилова».

Поручитель отвечает за все обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г. в сумме 9 829 367 тыс руб. Срок действия до 21.08.2026 г

2. Договор поручительства № ДП02-380F001U2-001 от 28.02.2022 г с Обществом ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик». Поручитель отвечает за все обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г. в сумме 9 829 367 тыс руб. Срок действия до 21.08.2026 г

3. Договор поручительства № ДП03-380F001U2-001 от 25.02.2022 г с Круковским Алексеем Николаевичем. Поручитель отвечает за все обязательства по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г. в сумме 9 829 367 тыс руб. Срок действия до 21.08.2026 г

4. Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ01-380F001U2-001 от 25.02.2022 с Обществом ограниченной ответственностью «Брусника. Специализированный застройщик». Обеспечивается исполнение всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380F001U2-001 от 22.02.2022г. в сумме 9 829 367 тыс руб. Срок действия до 21.08.2026 г

11. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

За период 2022 года дивиденды не начислялись и не выплачивались.

12. Влияние коронавируса и введения санкций в отношении Российской Федерации, российских компаний и граждан со стороны недружественных стран на финансовое положение

В марте 2020 г. в Российской Федерации, а также в других странах, вступили в силу ограничения, связанные с распространением коронавируса, которые привели к значительному снижению экономического развития в стране и в мире. В 2022 году ситуация, связанная с распространением коронавируса стабилизировалась, Общество адаптировалось к изменениям в экономике, к требованиям государства, но невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию.

В 2022 году введены санкции в отношении Российской Федерации, российских компаний и граждан со сторон недружественных стран, также произошли события, связанные с проведением специальной военной операции на территориях Украины, ДНР и ЛНР. В 2022 Общество непрерывно осуществляло деятельность.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

13. Система внутреннего контроля.

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется Представителем по доверенности от Управляющей компании. На Управляющей компании ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» лежит ответственность за организацию системы внутреннего контроля.

Внутренний контроль совершаемых в Обществе фактов хозяйственной жизни осуществляется Управляющей компанией.

Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- Соблюдение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- Контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- Контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- Контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой отчетности;
- Контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- Соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- Своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995г.);
- Соблюдение принципа разумности и эффективности при использовании активов;
- Соблюдение принципа непрерывности деятельности: продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, отсутствие намерения или потребности в ликвидации.

Представитель по доверенности, выданной
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» 22.11.2022г.
о представлении интересов
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ЭСТЕЙТ»



Арапов Е.С
31.03.2023г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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



Представитель по Доверенности _____
Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
			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.	-	-	-	-	5 048	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе: Сооружения	5201	за 2022г.	-	-	-	-	3 907	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	-	-	-	-	1 141	-
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	834 015	8 909	(13 818)	(5048)	824 058
	5250	за 2021г.	-	834 015	-	-	834 015
в том числе: Здания	5241	за 2022г.	549 778	-	(9 138)	-	540 640
	5251	за 2021г.	-	549 778	-	-	549 778
Сооружения		за 2022г.	284 237	8 172	(4 680)	(5048)	282 681
		за 2021г.	-	284 237	-	-	284 237
Машины и оборудование (кроме офисного)		за 2022г.	-	737	-	-	737
		за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
	5271	-	-
в том числе:			

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 350 336	4 350 336	4 350 336
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Представитель
по доверенности

Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) * (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (Убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	8 244 000	-	-	-	-	8 244 000	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2022г.	-	-	8 244 000	-	-	-	-	8 244 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	829 400	(824 000)	-	-	-	5400	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозиты	5306	за 2022г.	-	-	829 400	(824 000)	-	-	-	5400	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	9 073 400	(824 000)	-	-	-	8 249 400	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Представитель по
Доверенности
Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	815 232	(257 391)	-	-	-	X	557 841	-	557 841
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	210	(210)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	814 482	(256 641)	-	-	-	-	557 841	-	557 841
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	540	(540)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

Представитель по
доверенности _____
(подпись) **Арапов Евгений Сергеевич**
(идентификация подписи)

31 марта 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	в результате процентов, штрафов и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	99 426	-	-	-	-	-	-	99 426	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	99 426	-	-	-	-	-	-	99 426	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5510	за 2022г.	40	-	2 472 275	-	(1 182 350)	-	-	X	-	1 289 965	-
	5530	за 2021г.	-	-	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5511	за 2022г.	-	-	35 105	-	(12 647)	-	-	-	-	22 458	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	40	-	173 088	-	(51 089)	-	-	-	-	122 039	-
	5532	за 2021г.	-	-	40	-	-	-	-	-	-	40	-
	5513	за 2022г.	-	-	2 264 082	-	(1 118 614)	-	-	-	-	1 145 468	-
Прочая (проценты по займам к получению; аренда ЗУ; переплата ИФНС)	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	40	-	2 571 701	-	(1 182 350)	-	-	X	-	1 389 391	-
	5520	за 2021г.	-	-	40	-	-	-	-	X	-	40	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	1 691	-	-	-	-	-	1 691
в том числе:	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	-	1 691	-	-	-	-	-	1 691
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	47	-	10 804 325	-	(93 402)	-	-	-	10 710 970
в том числе:	5580	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	30	-	93 277	-	(85 285)	-	-	-	8 022
	5581	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	30
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	8	-	6 312	-	(8)	-	-	-	6 312
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	8
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	10 691 900	-	-	-	-	-	10 691 900
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	8 263	-	(8 100)	-	-	-	163
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	9	-	4 573	-	(9)	-	-	-	4 573
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2022г.	47	-	10 806 016	-	(93 402)	-	X	X	10 712 661
	5570	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	47

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	-	-	-



Представитель по доверенности Арапов Евгений Сергеевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	44	43
Отчисления на социальные нужды	5630	13	13
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	26 411	148
Итого по элементам	5660	26 468	204
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	26 468	204

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

Представитель по
доверенности _____
Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	4	(4)	-	-

Представитель по Доверенности _____
 (подпись) **Арапов Евгений Сергеевич**
 (расшифровка подписи)



31 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	5 879 443	-	-
Право аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0002005:2	5811	2 892 260	-	-
Право аренды земельного участка кадастровый номер 77:03:0002005:12	5812	2 987 152	-	-
Нежилое здание, кв.м 11 190,2, кадастровый номер 77:03:0002005:1068	5813	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 1083,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1069	5814	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 65,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1070	5815	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 1145,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1071	5816	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 2 549,2 кадастровый номер 77:03:0002005:1072	5817	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 315,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1073	5818	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 231,3 кадастровый номер 77:03:0002005:1074	5819	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 350,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1075	5820	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 505,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1077	5821	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 345,9 кадастровый номер 77:03:0002005:1079	5822	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 152,1 кадастровый номер 77:03:0002005:1080	5823	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 34,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1081	5824	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 38,9 кадастровый номер 77:03:0002005:1082	5825	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 150,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1076	5826	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 193,3 кадастровый номер 77:03:0002005:1078	5827	1	-	-
Сооружения железнодорожного транспорта, Подъездной железнодорожный путь, 474м, кадастровый номер 77:03:0002005:2056	5828	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 13,8 кадастровый номер 77:03:0002005:1133	5829	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 5225,8 кадастровый номер 77:03:0002005:2075	5830	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 1065,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1126	5831	1	-	-
Нежилое здание, кв.м 169,5 кадастровый номер				

77:03:0002005:1135	Нежилое сооружение, кв.м 371,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1844	5832	1	-	-
	Нежилое сооружение, кв.м 172,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1842	5833	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 1955,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1100	5824	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 645,6 кадастровый номер 77:03:0002005:1123	5825	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 1991 кадастровый номер 77:03:0002005:1124	5826	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 4,7 кадастровый номер 77:03:0002005:1125	5827	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 1266,4 кадастровый номер 77:03:0002005:1127	5828	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 41 кадастровый номер 77:03:0002005:1130	5829	1	-	-
	Нежилое здание, кв.м 1098,1 кадастровый номер 77:03:0002005:1131	5830	1	-	-
	Нежилое сооружение, кв.м 332,5 кадастровый номер 77:03:0002005:1843	5831	1	-	-
	Здание гаража, кв.м 105 кадастровый номер 77:03:0002005:2072	5832	1	-	-
		5833	1	-	-

Представитель по Доверенности
Арапов Евгений Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.




9. Государственная помощь

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

Представитель по
доверенности
(подпись) **Арапов Евгений Сергеевич**
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



Прошито 50 (Пятьдесят) листов (об)
« 30 » марта 2023 г.
Экземляр 2 из 2
Директор ООО «Новый Аудит»

Н.И. Попова

