



АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ
«ЭТАЛОН»

Аудиторское заключение

ОО «СЗ» ОТДЕЛФИНСТРОЙ
ПАРТНЕРЫ»

АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ЭТАЛОН»

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудиторская компания «Эталон»

428034, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Московский, д.17, стр.1, пом.15

E-mail: info@gketalon.ru, www.gketalon.ru, тел./факс: (8352) 45-00-55

ИНН/КПП 2129042836/213001001, р/с 40702810975000000723

Чувашское отделение № 8613 ПАО Сбербанк,
БИК 049706609, к/с 30101810300000000609

AUDIT ADVISORY GROUP, Auditing Company «Etalon» Ltd,

428034, Chuvashia, Cheboksary, Moskovski avenue, 17, 1, 15, E-mail: info@gketalon.ru,

www.gketalon.ru, tel./fax: (8352) 45-00-55

Аудиторское заключение независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности

**ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ И
ПАРТНЕРЫ»**

за 2022 год

г. Чебоксары-2023 г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ И ПАРТНЕРЫ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ И ПАРТНЕРЫ» (ОГРН 1122130000167, 428015, Чувашия Чувашская Республика, г Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / корп 1, пом 10), 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 изменении капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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



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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских



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

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

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

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (квалификационный аттестат № 01-001336, решение о выдаче № 14 от 20.05.2013 Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России», без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087187

В.Н. Иванов

Директор (квалификационный аттестат № К 016481, решение о выдаче № 90 от 29.03.2001 Центральной аттестационно-лицензионной аудиторской комиссии Минфина России, без ограничения срока действия)
ОРНЗ: 22006087198



Н.Б. Филиппова

«18» апреля 2023 г.

Аудируемое лицо:

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик
«Отделфинстрой и Партнерь»

Сокращенное наименование:

Государственный регистрационный номер (ОГРН):

ООО «СЗ»ОТДЕЛФИНСТРОЙ И ПАРТНЕРЬ»
1122130000167

Место нахождения:

428015, Чувашия Чувашская Республика, г
Чебоксары, пр-кт Московский, 17 / корп 1, пом 10



Аудиторская организация:

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская компания «Эталон» (ООО
«Аудиторская компания «Эталон»)

**Государственный регистрационный
номер (ОГРН):**

1022101268419

Место нахождения:

428017, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
Московский проспект 17, стр. 1, пом. 15

**Член саморегулируемой
организации аудиторов:**

Саморегулируемая организация аудиторов
Ассоциация «Содружество»

**Номер в реестре аудиторов и
аудиторских организаций
саморегулируемой организации
аудиторов (ОРНЗ):**

12006079874

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

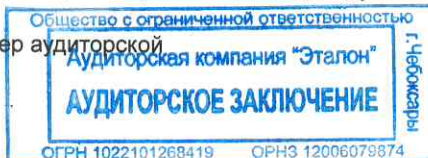
	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой и Партнеры"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	90957144		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	2130097685		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частное	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес) 428018, Чувашская Республика- Чувашия, Чебоксары г, Московский пр-кт, д. № 17, корп. 1, кв. 10		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская компания "Эталон"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

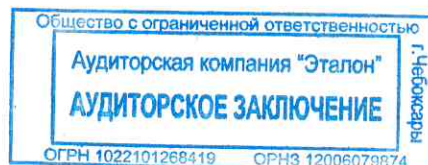


ИНН **2129042836**

ОГРН/ОГРНИП **1022101268419**

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.П1	Основные средства	1150	110 364	1	19
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	1 984	1	19
2.2	Незавершенные капитальные вложения	11502	11 973	-	-
2.1	Инвестиционная недвижимость	11604	96 407	-	-
2.П1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	108 942	104 033
	в том числе:				
2.1	Основные средства	11601	-	104 288	86 640
5.П1	Авансы поставщикам	11602	-	4 583	4 583
2.2	Незавершенные капитальные вложения	11603	-	71	12 810
	Финансовые вложения	1170	177 461	172 271	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	287 833	281 214	104 052
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.П1	Запасы	1210	1 939 313	1 413 376	832 924
	в том числе:				
4.1	Материалы	12101	4 342	2	720
4.1	Товары	12102	48 437	6 115	8 102
4.1	Незавершенное строительство объектов	12103	885 474	546 609	166 273
4.1	Земельные участки	12104	797 829	860 650	657 829

4.1	Права пользования активом по строительству объектов	12405	14 144	-	-
4.1	Завершенные строительством объекты долевого строительства	12406	189 087	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 935	-	289
5.П1	Дебиторская задолженность	1230	113 842	129 469	22 477
	в том числе:				
5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	79 370	123 926	14 448
5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	24 103	1 879	458
5.1	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	3 534	3 620
5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	245	130	18
5.1	Расчеты по целевому финансированию долевого строительства	12305	10 124	-	3 933
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	216 297	2 419	106 866
	Прочие оборотные активы	1260	386	258	155
	Итого по разделу II	1200	2 275 773	1 545 522	962 711
	БАЛАНС	1600	2 563 606	1 826 736	1 066 763



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	25 000	25 000	25 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	453 785	307 226	302 089
	Итого по разделу III	1300	478 785	332 226	327 089
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.П1	Заемные средства	1410	968 925	623 000	130 000
	в том числе:				
5.3	Долгосрочные займы	14101	968 925	623 000	130 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	136	5	5
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.П1	Прочие обязательства	1450	339 331	543 695	431 050
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14501	325 014	543 695	431 050
5.3	Признанные обязательства по аренде	14502	14 317	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 308 392	1 166 700	561 055
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	455 194	277 955	-
	в том числе:				
	Кредиты	15101	455 180	277 945	-
	Проценты по кредитам		14	10	-
5.П1	Кредиторская задолженность	1520	320 467	48 729	176 890
	в том числе:				
5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	78 141	21 494	116 327
5.3	Расчеты по налогам и сборам	15202	7 078	2 222	29 455
5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	104	-	2 268
5.3	Расчеты с участниками по возврату вкладов	15206	25 000	25 000	25 000
5.3	Расчеты по целевому финансированию долевого строительства	15207	210 144	13	3 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.П1	Оценочные обязательства	1540	768	1 126	1 729
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	776 429	327 810	178 619
	БАЛАНС	1700	2 563 606	1 826 736	1 066 763



Руководитель

(подпись)



Чаркунов Александр
Сергеевич
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

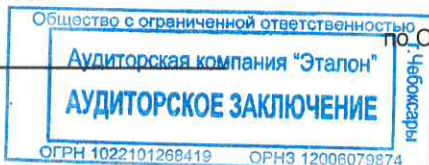
Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710002	
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой и Партнеры"	по ОКПО	31	12
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	2022	
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	90957144	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частное	по ОКФС	2130097685	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	71.12.2	
		12300	16
		384	



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.П2	Выручка	2110	291 976	73 795
	в том числе:			
	Реализация земли	21101	173 371	65 460
	Деятельность заказчика-застройщика	21102	90 387	951
	Торговля оптовая	21103	21 580	845
	Услуги аренды	21104	6 638	6 539
6.П1	Себестоимость продаж	2120	(132 022)	(56 153)
	в том числе:			
	Реализация земли	21201	(106 497)	(49 998)
	Торговля оптовая	21202	(21 580)	(811)
	Услуги аренды	21203	(3 945)	(5 344)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	159 954	17 642
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.П1	Управленческие расходы	2220	(1 446)	(3 066)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	158 508	14 576
	Доходы от участия в других организациях	2310	26 622	-
	Проценты к получению	2320	589	2 124
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.П2	Прочие доходы	2340	294	5 693
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	35	913
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23402	216	-
	Прочие внереализационные доходы	23403	43	4 780
3.П2	Прочие расходы	2350	(9 318)	(14 381)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	(43)	(912)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(92)	(164)
	Прочие внереализационные расходы	23503	(595)	(469)
	Налоги и сборы	23504	(7 684)	(6 780)
	Спонсорская и благотворительная помощь	23505	(100)	(6 000)
	Оценка имущества	23506	(413)	-
	Социальные выплаты	23507	(391)	(56)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	176 695	8 012
	Налог на прибыль	2410	(30 221)	(2 875)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(30 098)	(2 875)
	отложенный налог на прибыль	2412	(123)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	146 474	5 137

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	146 474	5 137
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Черкунов Александр Сергеевич
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой и Партнеры"

Идентификационный номер налогоплательщика

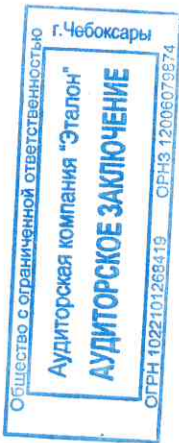
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

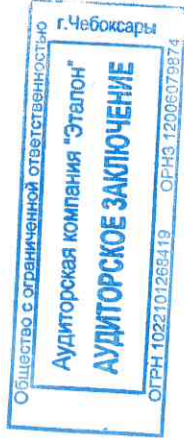
Коды	
0710004	
31	12 2022
90957144	
2130097685	
71.12.2	
12300	16
384	



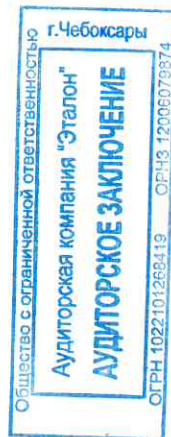
1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	25 000	-	-	-	302 089	327 089
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	5 137	5 137
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 137	5 137
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи переходом на ФСБУ 6/2020	3228	-	-	-	-	-	-
--	------	---	---	---	---	---	---

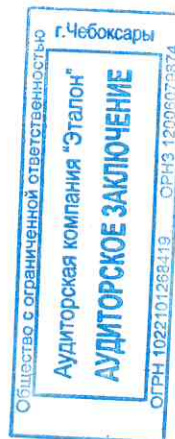


Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	25 000	-	-	-	307 226	332 226
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	146 559	146 559
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	146 474	146 474
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	-	-	-	-	-	-
Корректировки в связи с изменением учетной политики при переходе на ФСБУ 6/2020	3317	-	-	-	-	85	85
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	25 000	-	-	-	453 785	478 785



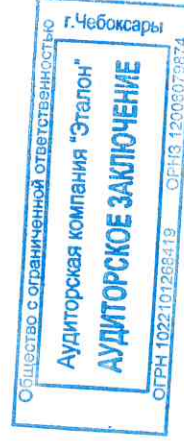
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	478 785	332 226	327 089



(Handwritten signature)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

Черкунов Александр Сергеевич

(расшифровка подписи)

(Large handwritten signature)

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой и Партнеры"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частное

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

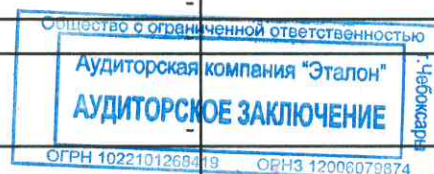
по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
90957144		
2130097685		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	392 377	23 116
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	142 611	5 055
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 613	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование долевого участия	4114	239 596	3 933
возврат ошибочно перечисленных средств	4115	-	630
возврат членских взносов	4116	-	3 669
возврат авансов от поставщиков	4117	1 214	4 251
прочие поступления	4119	4 343	5 578
Платежи - всего	4120	(1 388 568)	(725 856)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 331 244)	(658 197)
в связи с оплатой труда работников	4122	(15 255)	(17 311)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(25 001)	(34 726)
возврат средств целевого финансирования	4125	(13)	(19)
уплата налогов и сборов	4126	(8 103)	(6 391)
благотворительность	4127	(100)	(6 000)
прочие платежи	4129	(8 852)	(3 212)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(996 191)	(702 740)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(13 200)	(172 652)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 200)	(384)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(3 000)	(172 268)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-



процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(13 200)	(172 652)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 223 323	770 945
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 223 323	770 945
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(54)	-
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	(54)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 223 269	770 945
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	213 878	(104 447)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 419	106 866
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	216 297	2 419
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Черкунов Александр
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО "СЗ "Отделфинстрой и Партнеры" за 2022 год П-1(тыс. руб.)**

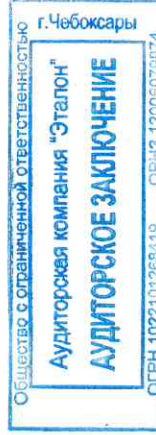
**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

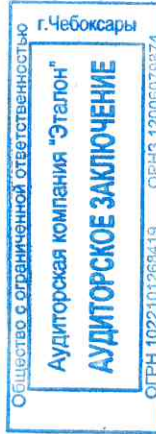


1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

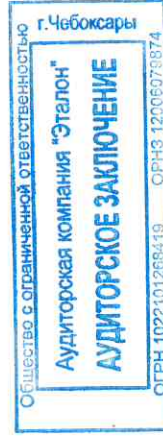
1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период			
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.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель

Черкунов Александр
Сергеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	3 253	(3 252)	108 236	-	-	(9 846)	-	-	111 489	(13 098)			
	5210	за 2021г.	3 360	(3 341)	-	(107)	107	(18)	-	-	3 253	(3 252)			
в том числе: Транспортные средства	5201	за 2022г.	3 102	(3 101)	1 003	-	-	(1)	-	-	4 105	(3 102)			
	5211	за 2021г.	3 209	(3 206)	-	(107)	107	(2)	-	-	3 102	(3 101)			
Инвестиционная недвижимость	5202	за 2022г.	-	-	106 134	-	-	(9 727)	-	-	106 134	(9 727)			
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
прочие	5203	за 2022г.	-	-	1 099	-	-	(118)	-	-	1 099	(118)			
	5213	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Офисное оборудование	5204	за 2022г.	151	(151)	-	-	-	-	-	-	151	(151)			
	5214	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	110 312	(6 024)	-	(110 312)	6 024	-	-	-	-	-			
	5230	за 2021г.	88 888	(2 248)	21 423	-	-	(3 776)	-	-	110 312	(6 024)			
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	71 052	(3 519)	-	(71 052)	3 519	-	-	-	-	-			
	5231	за 2021г.	65 470	(1 157)	5 582	-	-	(2 362)	-	-	71 052	(3 519)			
Сооружения	5222	за 2022г.	24 077	(2 505)	-	(24 077)	2 505	-	-	-	-	-			
	5232	за 2021г.	23 418	(1 091)	659	-	-	(1 414)	-	-	24 077	(2 505)			
Земельные участки	5223	за 2022г.	14 995	-	14 995	(14 995)	-	-	-	-	14 995	-			
	5233	за 2021г.	-	-	-	(188)	-	-	-	-	-	-			
Прочие	5224	за 2022г.	188	-	188	-	-	-	-	-	-	-			
	5234	за 2021г.	-	-	188	-	-	-	-	-	188	-			

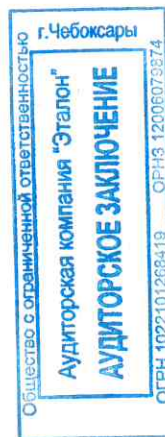


2.2. Незавершенные капитальные вложения

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.	71	21 737	-	(9 835)	11 973
	5250	за 2021г.	12 810	5 855	(12 165)	(6 429)	71
В том числе: Сооружения	5241	за 2022г.	71	20 734	-	(8 832)	11 973
	5251	за 2021г.	12 810	85	(12 165)	(659)	71
Здания	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	5 582	-	(5 582)	-
Транспортные средства	5243	за 2022г.	-	1 003	-	(1 003)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Прочие	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2021г.	-	188	-	(188)	-

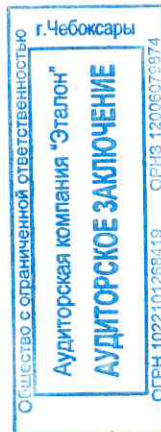
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	2 145	5 582
В том числе: здания	5261	2 145	5 582
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
В том числе:	5271	-	-



2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	98 391	104 288	4 824
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	5 521	5 521	5 521
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Чернусов Александр

Сергеевич

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

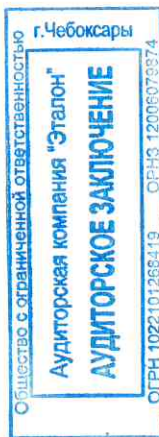
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		выбыло (погашено)		Поступило	накоплен- ная коррек- тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	172 271	-	-	5 190	-	-	-	177 461	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	172 271	-	-	-	172 271	-	-
в том числе: уставный капитал других организаций	5302	за 2022г.	172 271	-	-	5 190	-	-	-	177 461	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	172 271	-	-	-	172 271	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	172 271	-	-	5 190	-	-	-	177 461	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	172 271	-	-	-	172 271	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
г.Чебоксары
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ОГРН 1022101268419 ОГРН 12006079874

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



(Handwritten signature)

Тихонова Ирина Николаевна

Черкунов Александр Сергеевич
 (расшифровка подписи)

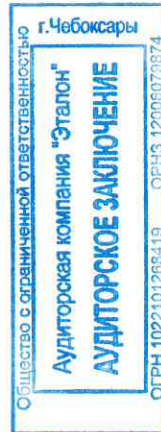
Главный бухгалтер

Руководитель

31 марта 2023 г.

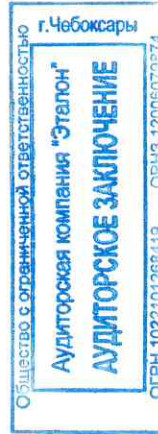
4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

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	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 413 376	-	1 413 376	906 793	(380 856)	-	-	-	X	1 939 313	-	1 939 313
	5420	за 2021г.	832 924	-	832 924	633 221	(52 769)	-	-	-	X	1 413 376	-	1 413 376
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	2	-	2	4 342	(2)	-	-	-	-	4 342	-	4 342
	5421	за 2021г.	720	-	720	2	(720)	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	6 115	-	6 115	42 322	-	-	-	-	-	48 437	-	48 437
	5423	за 2021г.	8 102	-	8 102	-	(1 987)	-	-	-	-	6 115	-	6 115
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	546 609	-	546 609	627 988	(289 123)	-	-	-	-	885 474	-	885 474
	5425	за 2021г.	166 273	-	166 273	380 400	(64)	-	-	-	-	546 609	-	546 609
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5407	за 2022г.	860 650	-	860 650	28 910	(91 731)	-	-	-	-	797 829	-	797 829
	5427	за 2021г.	657 829	-	657 829	252 819	(49 998)	-	-	-	-	860 650	-	860 650
Права пользования активом по строительству объектов	5408	за 2022г.	-	-	-	13 540	-	-	-	-	-	13 540	-	13 540
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Завершенные строительством объекты долевого строительства	5409	за 2022г.	-	-	-	189 087	-	-	-	-	-	189 087	-	189 087
	5429	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:				
5441				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	240 371	29 316	16 032
в том числе:				
земельные участки в залоге	5446	240 371	29 316	16 032



(Handwritten signature)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

Руководитель (подпись) **Сергей Александрович Сергеевич**
 (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

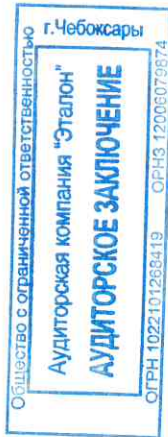
5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притянувшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	129 469	-	111 242	-	(126 869)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021г.	22 477	-	117 013	-	(10 003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5511	за 2022г.	1 879	-	23 976	-	(1 752)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	458	-	1 850	-	(429)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	123 926	-	76 897	-	(121 453)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	14 448	-	111 499	-	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	130	-	245	-	(130)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	18	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	10 124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	3 933	-	-	-	(3 933)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по целевому финансированию долевого строительства	5515	за 2022г.	3 534	-	-	-	(3 534)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2021г.	3 620	-	3 534	-	(3 620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	5500	за 2022г.	129 469	-	111 242	-	(126 869)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	22 477	-	117 013	-	(10 003)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого																	



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	2 324	2 324	653	653	179	179
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	2 324	2 324	652	652	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1	1	1	1	16	16
Прочая	5543	-	-	-	-	163	163
	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 кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 166 695	360 242	-	-	(218 681)	-	-	1 308 256
в том числе:	5571	за 2021г.	561 050	605 645	-	-	-	-	-	1 166 695
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	623 000	345 925	-	-	-	-	-	968 925
	5573	за 2021г.	130 000	493 000	-	-	-	-	-	623 000
прочая	5554	за 2022г.	543 695	-	-	(218 681)	-	-	-	325 014
	5574	за 2021г.	431 050	112 645	-	-	-	-	-	543 695
Признанные обязательства по аренде	5555	за 2022г.	-	14 317	-	-	-	X	X	14 317
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	326 684	734 216	-	(285 239)	-	-	-	775 661
в том числе:	5580	за 2021г.	176 890	301 671	-	(151 877)	-	-	-	326 684
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	21 494	78 141	-	(21 494)	-	-	-	78 141
	5581	за 2021г.	116 327	21 494	-	(116 327)	-	-	-	21 494
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2 222	7 078	-	(2 222)	-	-	-	7 078
	5583	за 2021г.	29 455	2 222	-	(29 455)	-	-	-	2 222
кредиты	5564	за 2022г.	277 945	438 735	-	(261 500)	-	-	-	455 180
	5584	за 2021г.	-	277 945	-	-	-	-	-	277 945
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	104	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	2 268	-	-	(2 268)	-	-	-	104
Расчеты по целевому финансированию долевого строительства	5567	за 2022г.	13	210 144	-	(13)	-	X	X	210 144
	5587	за 2021г.	3 840	-	-	(3 827)	-	X	X	13
Расчеты с участниками по возврату вкладов	5568	за 2022г.	25 000	-	-	-	-	X	X	25 000
	5588	за 2021г.	25 000	-	-	-	-	X	X	25 000
проценты по кредитам	5569	за 2022г.	10	14	-	(10)	-	X	X	14
	5589	за 2021г.	-	10	-	-	-	X	X	10

Итого	5550	за 2022г.	1 493 379	1 094 458	-	(503 920)	-	X	-	2 083 917
	5570	за 2021г.	737 940	907 316	-	(151 877)	-	X	-	1 493 379

Общество с ограниченной ответственностью
 г.Чебоксары
 Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
 ОГРН 1022101268419 ОГРН 12005079874

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	-	-	-



(Handwritten signature in blue ink)

Тихонова Ирина Николаевна

Главный бухгалтер

Черкунов Александр Сергеевич

(подпись)

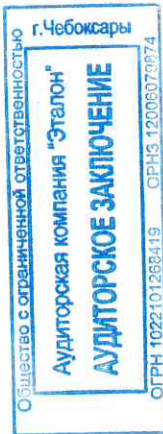
Руководитель

31 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	60	185
Расходы на оплату труда	5620	898	2 044
Отчисления на социальные нужды	5630	207	348
Амортизация	5640	3 907	3 782
Прочие затраты	5650	319	2 051
Итого по элементам	5660	5 391	8 410
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	128 077	50 809
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	133 468	59 219

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



Руководитель Черкунов Александр Сергеевич (подпись) (расшифровка подписи)

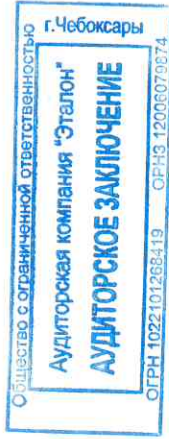
Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаев

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	1 126	645	(1 003)	-	768
в том числе:						
Резервы на оплату отпусков	5701	1 126	645	(1 003)	-	768



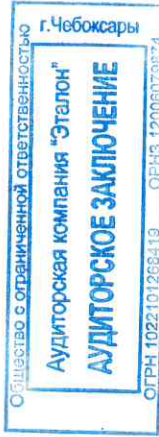
Руководитель _____
 (подпись)
 Александр Сергеевич
 (расшифровка подписи)
 Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

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	950 347	1 377 356	16 032
Земельные участки по договорам на участие в долевом строительстве многоквартирных жилых домов	5811	117 233	29 316	16 032
Земельные участки в залоге по кредитным договорам	5812	144 478	98 982	-
Имущественные права на строящиеся жилые и нежилые помещения по кредитным договорам	5813	688 636	1 249 058	-



Руководитель

(подпись)

Главный бухгалтер

Тихонова Ирина Николаевна

31 марта 2023 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

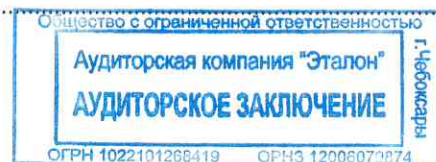
**«Специализированный застройщик
«Отделфинстрой и Партнеры»**

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2022 год П-2**



Содержание

1. Общие сведения	3
2. Раскрытие применяемых способов ведения учета	4
2.1. Основа представления	4
2.2. Основные средства	4
2.3. Капитальные вложения	5
2.4. Аренда	6
2.5. Нематериальные активы	7
2.6. Учет запасов	7
2.7. Учет расходов будущих периодов	8
2.8. Дебиторская задолженность	8
2.9. Финансовые вложения	8
2.10. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств 9	9
2.11. Признание доходов	10
2.12. Признание расходов	10
2.13. Заемные средства	11
2.14. Оценочные обязательства и оценочные резервы	11
2.15. Добавочный и резервный капитал.	12
Общество не создает добавочный и резервный капиталы	12
2.16. Операции в иностранной валюте	12
2.17. Инвентаризация имущества и обязательств	12
2.18. Налогообложение	12
2.19. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом	13
3. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	13
3.1. Основные средства	13
3.2. Капитальные вложения и оборудование к установке	16
3.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	16
3.4. Запасы	16
3.5. Дебиторская задолженность	17
3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты	17
3.7. Уставный капитал	17
3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	17
3.9. Заемные средства	17
3.10. Кредиторская задолженность	18
3.11. Оценочные обязательства	19
3.12. Выручка от продаж	19
3.13. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	19
3.14. Прочие доходы	19
3.15. Прочие расходы	20
3.16. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств	20
Общество имеет следующие выданные обеспечения по залоговой стоимости	20
4. Налоги	20
4.1. Налог на прибыль	20
5. Информация о связанных сторонах	21
6. Условные факты хозяйственной деятельности	26
7.1. Условия хозяйственной деятельности	26
7.2. Налоги	27
7.3. Судебные разбирательства	27
8. События после отчетной даты	28
8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества	28
8.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	28
8.3. Геополитические события	28
9. Информация по прекращенной деятельности	29



1. Общие сведения

Юридический адрес Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой и Партнеры» (далее «Общество»): 428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, помещение 10.

Почтовый адрес Общества:

428018, Чувашская Республика, г.Чебоксары, пр.Московский, дом 17, строение 1, помещение 10.

Регистрация Общества:

Общество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Чебоксары 12 января 2012г. ИНН 2130097685, КПП 213001001, ОГРН 1122130000167, ОКПО 90957144, ОКВЭД 71.12.2

Последние изменения и дополнения в учредительные документы (устав) Общества приняты и зарегистрированы:

Общим собранием участников Общества от 04.06.2020г. (протокол №4 от 04.06.2020г) Устав в новой редакции зарегистрирован ИФНС России по г.Чебоксары за № 2202100117305 от 16.06.2020г.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества на 31.12.2022г. равен размеру 25 000 тыс. рублей .

Изменения размера Уставного капитала Общества.

Уставный капитал Общества на момент его регистрации составлял 10 000 рублей. Решением общего собрания участников Общества от 28.02.2012г. (протокол №3) размер уставного капитала увеличен до 15 000 рублей. В 2013г.,2014г.,2015г.,2016г. изменений Уставного капитала не было. Решением общего собрания участников Общества от 09.08.2017г. (протокол №1 от 09.08.2017г.) размер уставного капитала увеличен до 50 000 тыс. рублей. В 2018г.,2019г. изменений Уставного капитала не было. Решением общего собрания участников Общества от 18.02.2020г. (протокол №1 от 18.02.2020г.) размер уставного капитала уменьшен до 25 000 тыс. рублей. В 2022 году изменений Уставного капитала не было.

Участники общества :

- юридические лица - ООО "СЗ "Отделфинстрой"
- АО "СЗ "Группа "КСК"
- физические лица - нет.

Конечные бенефициары общества :

- Черкунов Александр Сергеевич
- Черкунова Любовь Алексеевна
- Черкунова Светлана Александровна
- Черкунова Ирина Александровна
- Мурыгин Алексей Валентинович
- КОРТУНОВ Александр Игоревич
- Крайнов Игорь Борисович



Аудитор Общества:

ООО "Аудиторская компания "Эталон" ИНН 2129042836 КПП 213001001.

Среднегодовая численность работающих в Обществе составила:

- За 2022 г. - ИТР и служащих списочного состава - 19 человек.
- За 2021 г. - ИТР и служащих списочного состава - 16 человек.

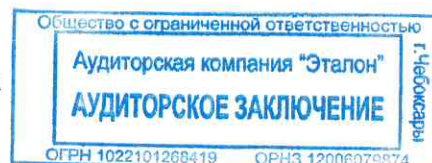
Основные виды деятельности Общества в 2022 году:

- Деятельность заказчика-застройщика.
- Оптовая торговля
- Услуги аренды.

Общество является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация «Строители Чувашии», регистрационный номер записи о в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-142-23122009 о праве выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) с 27.09.2019г.

Директор Общества - Черкунов Александр Сергеевич назначен общим собранием участников (протокол б/н от 18.12.2020г.) на срок три года.

Главный бухгалтер Общества - Тихонова Ирина Николаевна, приказ о приеме на работу №8-к от 26.01.2016г., трудовой договор №1 от 25.01.2016г.

2. Раскрытие применяемых способов ведения учета**2.1. Основа представления**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества разработана на основе Положения по учетной политике на 2022 год, утвержденного приказом от 30.12.2021 года №35-П.

2.2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

В отношении активов, характеризующихся одновременно вышеуказанными признаками основного средства, но имеющих стоимостной лимит не выше 100 000 (Сто тысяч) рублей не применяются положения ФСБУ 6/2020. Общество, применяя вышеуказанный стоимостной лимит, ориентируется на результаты проведенного инвестиционного анализа, который показывает несущественную долю таких активов и их незначительные сроки полезного использования. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Организация обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения таких активов.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения

Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются путем корректировки балансовой стоимости входящих остатков баланса в соответствии с пунктом 49 ФСБУ 6/2020. Результаты корректировки амортизации объектов основных средств списываются на нераспределенную прибыль (непокрытый убыток).

Балансовая стоимость основных средств на начало 2022 года определена как первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная ранее, за вычетом накопленной амортизации. Накопленная амортизация определена исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Сравнительные показатели по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматриваются.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом ежемесячно. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) приведены ниже.

Группа основных средств	Принятые сроки полезного использования	Оставшиеся сроки полезного использования
Здания	От 20 лет до 30 лет + 1 месяц	От 20 до 27 лет
Сооружения	От 15 лет до 30 лет	От 11 до 27 лет
Офисное оборудование	От 1 года до 7 лет	0
Транспортные средства	От 3 до 5 лет	От 0 до 3 лет
Другие виды	От 7 до 10 лет	9 лет

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- инвестиционной недвижимости, учитываемой по переоценённой стоимости;

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется 1 раз в год на отчетную дату.

Арендованные объекты основных средств, не относящиеся к правам пользования активами, отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. Арендованные земельные участки и участки, полученные в бессрочное пользование, отражаются по кадастровой стоимости. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

2.3. Капитальные вложения

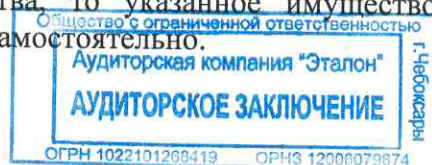
К капитальным вложениям относятся активы, соответствующие требованиям Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

Капитальными вложениями являются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при

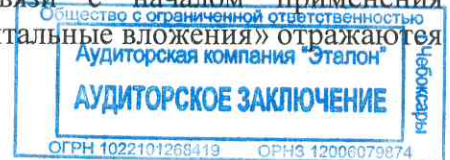


первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

По объектам незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о ликвидации или существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере балансовой стоимости за вычетом стоимости возвратных отходов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета 26/2020 «Капитальные вложения» отражаются перспективно.



2.4. Аренда

Общество выбрало упрощенный вариант перехода на ФСБУ 25/2018 по действующим на 31.12.2021 договорам аренды, путем единовременного признания на указанную дату по каждому договору аренды права пользования активом и обязательства по аренде, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

Общество решило не применять Федеральный стандарт бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Порядок перехода на ФСБУ 25/2018 - право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль по каждому договору аренды единовременно признается на конец предыдущего года.

На дату первоначального применения ФСБУ 25/2018 (01.01.2022):

- Справедливая стоимость права пользования активом определяется с учетом рекомендации Фонда БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг «Справедливая стоимость предмета лизинга».
- По договорам аренды, в соответствии с Рекомендацией Фонда БМЦ Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25» право пользования активом оценивается по стоимости, равной обязательству по аренде (т.е. сумме приведенной стоимости оставшихся к уплате арендных платежей, дисконтированных по ставке заимствований) с корректировкой на величину числящихся на балансе Обществе по состоянию на 31.12.2021 активов, связанных с соответствующим договором аренды, за исключением ситуации, когда арендные платежи формируются на отличных от рыночных условиях.
- По договорам лизинга право пользования активом оценивается по справедливой стоимости с отнесением разницы между такой стоимостью и величиной обязательства по аренде на счет нераспределенной прибыли прошлых лет.

Сравнительные показатели в связи с единовременной корректировкой по графе «На 31 декабря 2021 г.» бухгалтерского баланса не пересматриваются

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений

Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

Группа прав пользования активами	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Земельные участки	48

2.5. Нематериальные активы

Учет НМА осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов", утвержденным приказом Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н (далее - ПБУ 14/2007).

Переоценка НМА не производится. Проверка НМА на обесценение осуществляется в порядке, определенном МСФО. Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом.

Срок полезного использования и способ определения амортизации ежегодно проверяется на необходимость их уточнения. Срок полезного использования подлежит уточнению в случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив. Способ определения амортизации подлежит корректировке в случае существенного изменения ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива. Существенным изменением продолжительности периода и будущих экономических выгод признается изменение на 5 и более процентов.

2.6. Учет запасов

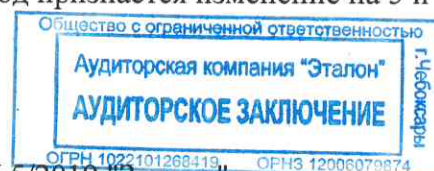
Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Организация применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Организация определяет затраты, включаемые в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов.

Себестоимость приобретенных запасов определяется в размере сумм, уплаченных и (или) подлежащих уплате (безо всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, равно как без дисконтирования в случае отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев. Резерв под обесценение запасов создается по отдельным группам (видам) аналогичных или связанных запасов. Величина



восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде в связи с продажей запасов.

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются в составе управленческих расходов в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

2.7. Учет расходов будущих периодов

В составе расходов будущих периодов учитываются расходы, произведенные в отчетном периоде, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов.

Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся. Сроки списания расходов будущих периодов регулируются организацией самостоятельно (устанавливаются приказом руководителя), если иное не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту учета.

2.8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и налога на добавленную стоимость (далее - НДС).

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

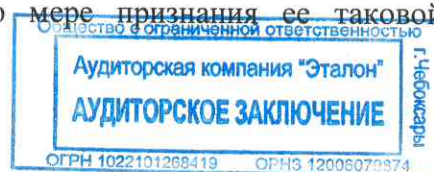
Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

2.9. Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31



декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Долговые ценные бумаги, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитываются по первоначальной стоимости.

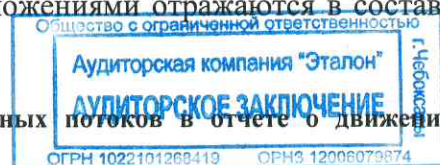
Ценные бумаги (кроме индивидуально идентифицируемых, в т. ч. векселей и депозитных сертификатов), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, при выбытии по их видам отражаются по способу ФИФО.

Иные финансовые вложения (включая индивидуально идентифицируемые ценные бумаги (векселя, депозитные сертификаты)), по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является: одна ценная бумага, один выданный заем, отдельный вклад в уставный капитал, отдельный банковский депозит, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, договору простого товарищества.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.10. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств



К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения) и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Данные о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте при составлении отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включается в строку 4490 отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением процентов);
- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и

платежей поставщикам и подрядчикам.

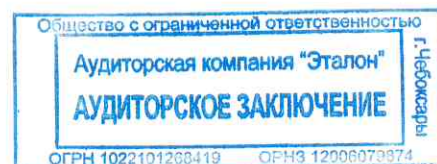
Платежи арендодателю по договорам аренды классифицируются следующим образом:

- В составе операционной деятельности отражаются неарендные платежи (возмещение коммунальных расходов, переменные платежи, не основанные на рыночной стоимости или ставке) и оплаченные проценты, начисляемые на обязательство по аренде.
- В составе инвестиционной деятельности отражаются авансовые платежи по аренде до начала течения срока аренды
- В составе финансовой деятельности отражаются платежи в погашение основного долга.

В случае, если указанные платежи осуществляются одной суммой, разделение между неарендными платежами, процентами и суммой основного долга осуществляется в следующем приоритете:

- В первую очередь погашаются неарендные платежи
- Во вторую очередь погашаются проценты
- В третью очередь погашается основной долг.

2.11. Признание доходов



Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999г. № 32н.

Выручка от продажи продукции (выполнения работ, оказания услуг) является доходом от обычных видов деятельности и отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) имеется право на получение выручки;
- 2) существует уверенность в поступлении экономических выгод;
- 3) право собственности на продукцию перешло к покупателю, работа принята заказчиком, услуга оказана;
- 4) сумма выручки и расходы, которые произведены (будут произведены), могут быть определены.

Выручка от продажи в отчетности отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акциза, налога с продаж, таможенных пошлин, иных аналогичных обязательных платежей.

По работам (услугам) долгосрочного характера выручка признается по мере выполнения отдельных этапов работ (услуг), подтверждаемых подписанными актами выполненных работ по форме КС-2 и справками выполненных работ по форме КС-3 .

Поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации признаются доходом от обычных видов деятельности.

2.8.4. Поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций (включая проценты и иные доходы по ценным бумагам), а также доходы по финансовым вложениям признаются в составе прочих доходов.

2.8.5. Доходы от реализации объектов недвижимости определяются по моменту подписания сторонами акта приема-передачи недвижимости.

2.12. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Прочие расходы в основном включают:

- отчисления в резервы по оценочным обязательствам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера.



2.13. Заемные средства

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утвержденным приказом Минфина России от 6.10.08 г. N 107н. Сумма по полученным займам и кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету в момент фактической передачи денег или других вещей и отражается в составе кредиторской задолженности.

Организация учитывает полученные займы и кредиты, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, в составе долгосрочной задолженности.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется по видам займов и кредитов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств).

Затраты по полученным займам и кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Земля, приобретаемая для целей строительства и дальнейшей перепродажи вместе с построенными на ней объектами недвижимости, не признается инвестиционным активом.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее операционными расходами и подлежат включению в финансовый результат.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

Включение затрат по полученным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия актива к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим видам активов, формирующих имущество комплекса).

Если инвестиционный актив не принят к бухгалтерскому учету в качестве объекта основных средств или имущественного комплекса (по соответствующим статьям активов), но на нем начаты фактический выпуск продукции, выполнение работ, оказание услуг, то включение затрат по предоставленным займам и кредитам в первоначальную стоимость инвестиционного актива прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем фактического начала эксплуатации.

2.14. Оценочные обязательства и оценочные резервы

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- резерв по сомнительным долгам.

Сумма обязательств по оплате отпусков определяется исходя из количества заработанных, но не использованных всеми сотрудниками дней основного и

дополнительного отпусков за все время их работы в организации и средневзвешенной заработной платы на конец каждого отчетного периода.

Сумма отчислений в резерв по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично на конец каждого отчетного периода.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Оценочные обязательства отражаются по строкам 1430 и 1540 «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса.

2.15. Добавочный и резервный капитал.

Общество не создает добавочный и резервный капиталы.

2.16. Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции. Денежные средства в кассе, на валютных и депозитных счетах в банках, финансовые вложения в ценные бумаги (за исключением акций) и выраженные в иностранной валюте средства в расчетах, включая займы выданные и полученные (за исключением средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков), отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса Центрального банка Российской Федерации, действовавшего на отчетную дату и составившего:

	руб.		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
Евро	75,6553	84,0695	90,6824

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

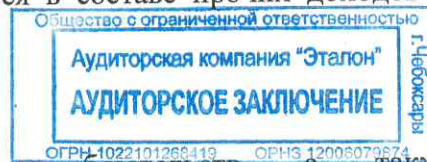
2.17. Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49.

2.18. Налогообложение

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, постоянные налоговые доходы и постоянные налоговые расходы, т. е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций отчетного налогового периода.



Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и долгосрочных обязательств по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

2.19. Изменения учетной политики по сравнению с предыдущим отчетным периодом

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетной политике на 2022 год закреплены положения, определяющие порядок учета основных средств.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетную политику на 2022 год внесены изменения, касающиеся порядка оценки активов, входящих в состав вложений во внеоборотные активы.

В связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н год закреплены положения, определяющие порядок учета аренды у арендодателя и арендатора.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» осуществляется ретроспективно в упрощенном порядке.

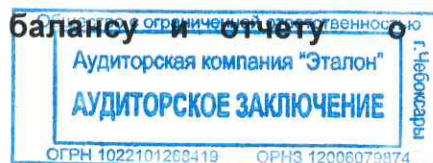
Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» осуществляется перспективно.

Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

Изменения в учетной политике Общества на 2023 год, способные оказать существенное влияние на показатели бухгалтерской отчетности, не планируются.

3. Расшифровки и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3.1. Основные средства



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.1 «Основные средства», пп.2.3.«Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», пп.2.4 «Иное использование основных средств» содержат сведения о наличии и движении основных средств по их видам за 2022 и 2021 годы. Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации отражены в составе основных средств.

Информация по основным средствам, полученным в аренду представлена в таблице. тыс.руб.

Вид основного средства	Арендодатель	Учетная забалансовая/Кадастровая стоимость	Срок аренды
Нежилые офисные помещения	ООО "СЗ"Отделфинстрой"	5 521	31.05.2023
Земельные участки	Минэкономразвития Чувашии	71 166	06.03.2069

Информация по основным средствам, переданным в аренду по состоянию на 31.12.2022. представлена в таблице.

тыс.руб.

Вид основного средства	Арендатор	Остаточная балансовая стоимость	Срок аренды
Здание, сооружения и земельные участки под ними	ООО "СК ОЛИМП"	9 830	31.12.2025
Здания, сооружения, оборудование и земельные участки под ними	ООО "Энергосеть"	68 652	31.12.2025 - 31.12.2027
Помещения в зданиях и сооружениях	Частные предприниматели	18 417	Неопределенный срок
Земельные участки	АО "Водоканал"	1 492	07.02.2024
Итого		98 391	

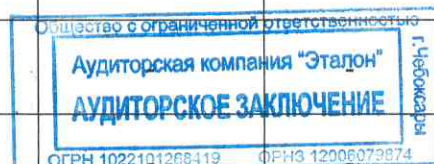
Общество провело тестирование на обесценение и не выявила признаки обесценения по состоянию на 31 декабря 2022 г.

На конец отчетного периода Общество не осуществляло пересмотр элементов амортизации в связи с отсутствием изменений в оценках.

Информация об изменениях в стоимости права пользования активом по видам базового актива за 2022 год представлена в таблице.

тыс.руб.

Право пользования активом	Вид базового актива				ИТОГО
	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года	-	-	-	-	-
Первоначальная стоимость	-	-	-	-	-
Накопленная амортизация	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-
За 2022 год					
Первоначальная стоимость	-	-	-	14 450	14 450
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-	-	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	-	-	-	14 450	14 450
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	-	-	-	-	-
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-	-	-	-



Право пользования активом	Вид базового актива				ИТОГО
	Здания и иная недвижимость	Производственное оборудование	Транспорт	Земельные участки под строительство, учитываемые в составе запасов	
Накопленная амортизация	-	-	-	(306)	(306)
Амортизация	-	-	-	(306)	(306)
Выбытие	-	-	-	-	-
Эффект модификации и изменения оценок по договорам аренды	-	-	-	-	-
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-
Признание	-	-	-	-	-
Восстановление	-	-	-	-	-
Прочие	-	-	-	-	-
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года				14 144	14 144
Первоначальная стоимость	-	-	-	14 450	14 450
Накопленная амортизация	-	-	-	(306)	(306)
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-

Информация об изменениях в величине обязательства по аренде за 2022 год

Обязательство по аренде	За 2022 год	За 2021 год
Остаток на конец предыдущего периода	-	-
Изменение начального сальдо в связи с переходом на ФСБУ 25/2018	14 450	-
Остаток на начало отчетного периода	14 450	-
Эффект модификации договоров аренды/изменение оценок	-	-
Поступление в результате заключения новых договоров аренды	-	-
Проценты начисленные	1 387	-
Погашение задолженности	(133)	-
Проценты уплаченные	(1 387)	-
Выбытие в результате расторжения договоров аренды	-	-
Переклассификация текущей части задолженности	-	-
Курсовая разница	-	-
Прочие	-	-
Остаток на конец отчетного периода	14 317	-



	на 31.12.2022 года	на 31.12.2021 года
Обязательства по аренде	-	-
Менее одного года	-	-
Более одного года	14 317	-

Прочая информация по аренде за 2022 год

Показатели	За 2022 год
Характер арендной деятельности	аренда земельных участков
Расходы по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой	-

Показатели	За 2022 год
стоимостью; расходы, связанные с переменными платежами, не включенные в оценку обязательств по аренде)	
Переменные арендные платежи	-
Договорные обязательства по краткосрочной аренде	-
Доход от субаренды активов в форме права пользования	-
Общий отток денежных средств по аренде	1 520
Будущие оттоки денежных средств, которым потенциально может подвергаться арендатор, не отраженные в оценке обязательств по аренде:	-
Опционы на продление и прекращение аренды	-
Гарантии ликвидационной стоимости	
Аренда, срок которой еще не начался, но по которой у арендатора есть обязательства	
Ограничения или ковенанты, налагаемые арендой	
Операции продажи с обратной арендой	
Прибыли или убытки от операций продажи с обратной арендой	-



3.2. Капитальные вложения и оборудование к установке

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.2, пп.2.2 «Незавершенные капитальные вложения» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении капитальных вложений по их видам за 2022 и 2021 годы.

3.3. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.3, пп. 3.1.«Наличие и движение финансовых вложений» содержит исчерпывающие сведения о наличии и движении финансовых вложений по их видам за 2022 и 2021 годы.

Финансовые вложения, имеющие текущую рыночную стоимость, отсутствуют.

Результаты проведенной инвентаризации финансовых вложений подтверждают данные 1170 и 1240 строк баланса.

3.4. Запасы

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.4, пп. 4.1.«Наличие и движение запасов», п.п. 4.2 «Запасы в залоге» содержат сведения о наличии и движении запасов по их видам за 2022 и 2021 годы. В указанной таблице движение запасов, поступивших и выбывших в одном отчетном периоде представлено в свернутом виде.

Материально-производственные запасы по которым создается резерв под обесценение у Общества отсутствуют.

Информация по запасам, переданным в залог в обеспечение исполнения обязательств представлены в таблице.

тыс.руб.

Вид запаса	Балансовая стоимость	Залоговая стоимость
Земельные участки по договорам на долевое участие в строительстве - залог участников долевого строительства в силу закона 214-ФЗ, обеспечение обязательств кредитных договоров с банком	240 371	163 114

По статье баланса 12601 «Расходы будущих периодов» отражены затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

Списание расходов будущих периодов производится в течение отчетного года на издержки производства или другие источники в зависимости от характера расходов по мере наступления периода, к которому они относятся.

3.5. Дебиторская задолженность

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.1.«Наличие и движение дебиторской задолженности », п.п. 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении дебиторской задолженности по видам за 2022 и 2021 годы. В указанной таблице движение дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде представлено в свернутом виде.

Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой в соответствии с заключенными договорами ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует. В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. просроченная задолженность составляет 2 715 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022г. резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался. Крупные дебиторы (величина задолженности более 5 700 тыс.руб.) представлены в таблице.

тыс. руб.

Наименование организации - дебитора	Задолженность по состоянию на 31.12.2022	Задолженность по состоянию на 31.12.2021
ООО "СМУ-115"	60 882	93 997
ООО "СК "Олимп"	6 069	6 094
ООО "Бюро Параметрика"	11 619	13 758
ООО "Энергосеть"	12 039	783
Участники долевого строительства	10 124	-

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Данные о движении денежных средств приведены в Отчете о движении денежных средств. Депозитные вклады со сроком менее 3 месяцев Обществом признаются денежными эквивалентами.

3.7. Уставный капитал

тыс. руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	25 000	25 000
Итого:	25 000	25 000

Дочерние компании долями ООО «СЗ«Отделфинстрой и Партнеры» не владеют. Изменений Уставного капитала в 2022 году не было.

3.8. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

тыс. руб.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021
Нераспределенная прибыль прошлых лет	307 226	302 089
Нераспределенная прибыль отчетного года	146 474	5 137
Корректировки в связи с изменением учетной политики в связи переходом на ФСБУ 6/2020	85	-
Итого:	453 785	307 226

3.9. Заемные средства



В составе краткосрочных заемных средств по состоянию на 31.12.2022г. отражена задолженность по целевым кредитам на строительство многоквартирных жилых домов. Срок погашения указанных кредитов, согласно условиям договора, в отдельных случаях приходится на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты. При этом указанные обязательства классифицированы в бухгалтерском балансе как краткосрочные с учетом того, что:

- кредиты являются целевыми и предоставляются на строительство определенного объекта;
- получение кредита происходит в периоде после получения разрешения на строительство объекта
- условиями кредитного соглашения предусмотрено списание средств, поступающих со счетов эскроу после завершения строительства, в безакцептном порядке и(или) возникновение у заемщика обязанности по направлению в короткий срок на погашение основного долга денежных средств, поступающих от сделок по отчуждению недвижимости после завершения строительства объекта.
- заемщик не имеет возможности в одностороннем порядке отсрочить дату погашения кредита до предельного срока, установленного договором в случае завершения строительства объекта и (или) получения денежных средств от сделок по отчуждению недвижимости.

В соответствии с пунктами 19 ПБУ 4/99, пунктом 68, 69, 70, 73 МСФО (IAS) 1, привлеченные целевые заемные средства на строительство жилых домов признаются обязательствами, погашаемыми в пределах одного операционного цикла строительства определенного объекта, в связи с этим они классифицируются в составе краткосрочных обязательств.

В нижеприведенной таблице представлена информация о предельных сроках погашения заемных обязательств по полученным целевым кредитам согласно условий кредитных соглашений, которые будут определять срок возврат основного долга в случае, если период строительства объектов превысит изначально запланированные сроки.

тыс. руб.

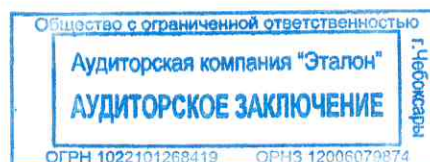
Кредитор	Сумма обязательства	Срок погашения
Банк ВТБ (ПАО)	68 446	Май 2027г.
Банк ВТБ (ПАО)	34 730	Август 2024г.
Чувашское Отделение №8613 ПАО Сбербанк	352 004	Апрель 2024г.
Итого:	455 180	

Информация о привлеченных займах по состоянию на 31.12.2022г. представлена в таблице.

тыс. руб.

Кредитор	Сумма обязательства	Срок погашения
ООО "СЗ "Отделфинстрой"	654 425	Ноябрь 2025- декабрь 2027
АО "СЗ"Группа "КСК"	314 500	Ноябрь - декабрь 2025
Итого:	968 925	

3.10. Кредиторская задолженность



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.5, пп. 5.3.«Наличие и движение кредиторской задолженности» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении кредиторской задолженности по видам задолженностей за 2022 год. В указанной таблице движение кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде представлено в свернутом виде.

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. отсутствует. Крупные кредиторы (величиной задолженности более 32 200 тыс.руб.) представлены ниже.

тыс. руб.

Наименование организации - кредитора	Задолженность по состоянию на 31.12.2022	Задолженность по состоянию на 31.12.2021
АО «СЗ «Группа «КСК»	325 014	325 014
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	5 542	222 923
ООО "СМУ-115"	68 546	16 773
Участники долевого строительства	210 144	13

3.11. Оценочные обязательства

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.7 «Оценочные обязательства» содержат исчерпывающие сведения о наличии и движении резервов на оплату отпусков, подлежащих выплате в 2022г.

3.12. Выручка от продаж

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика по строительству объектов недвижимости. В 2022 году общество завершило строительство одного жилого дома в г.Чебоксары. Объемы полученной выручки от продаж представлены в следующей таблице.

тыс. руб.

Виды работ, услуг	2022	2021
Реализация земли	173 371	65 460
Деятельность заказчика-застройщика	90 387	951
Торговля оптовая	21 580	845
Услуги аренды	6 638	6 539
Итого:	291 976	73 795

3.13. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах п.6.«Затраты» содержат сведения о составе затрат на производство и реализацию продукции (работ, услуг) по их видам за 2022 год.

3.14. Прочие доходы

Расшифровка прочих доходов представлена в следующей таблице.

тыс. руб.

Наименование дохода	2022	2021
Реализация прочего имущества	35	913
Возврат страховых платежей и госпошлин	-	3 689
Штрафы, пени, неустойки к получению, возмещение судебных издержек	216	-
Приход материалов, возможных к реализации	43	912
Доходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	-	169
Прочие	-	10
Итого:	294	5 693

3.15. Прочие расходы

Расшифровка прочих расходов представлена в следующей таблице.

тыс. руб.

Наименование расхода	2022	2021
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	43	912
Услуги банков	149	74
Налоги и сборы	7 684	6 780
Оценка имущества	413	-
Премии	90	-
Штрафы, пени, неустойки к к уплате, судебные издержки	92	164
Социальные выплаты	391	304
Спонсорская и благотворительная помощь	100	6 000
Прочие	356	147
Итого:	9 318	14 381

3.16. Полученные и выданные обеспечения исполнения обязательств

Общество имеет следующие выданные обеспечения по залоговой стоимости.

тыс.руб.

Наименование обеспечения	31.12.2022	31.12.2021
Залоговое обеспечения земельными участками строительства по договорам на участие в долевом строительстве многоквартирных домов с физическими лицами	240 371	58 631
Залоговое обеспечения земельными участками имеющихся банковских кредитов	163 114	98 982
Залоговое обеспечения имущественными правами имеющихся банковских кредитов	688 636	1 249 058
Всего:	1 092 121	1 406 671

4. Налоги**4.1. Налог на прибыль**

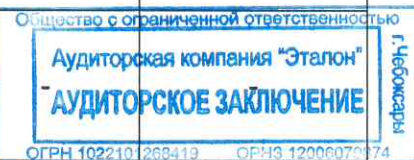
В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

тыс.руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2022 год	За 2021 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	176 695	8 012



№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2022 год	За 2021 год
	в том числе:		
1.1	облагаемая по ставке 20%	150 073	8 012
1.2	облагаемая по ставке 13%	-	-
1.3	облагаемая по ставке 0%	26 622	-
2	Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(30 015)	(1 602)
	в том числе:		
2.1	рассчитанный по ставке 20%	(30 015)	(1 602)
2.2	рассчитанный по ставке 13%	-	-
2.3	рассчитанный по ставке 0%	-	-
3	Постоянный налоговый доход (расход)	(206)	0
4	Доход (расход) по налогу на прибыль в т.ч.	(30 221)	(2 875)
4.1	Текущий налог на прибыль	(30 098)	(2 875)
4.2	Отложенный налог на прибыль	(123)	-
4.2.1	В том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(123)	-
4.2.2	изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
4.2.3	признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
4.3	Налог на прибыль прошлых лет	-	-



Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отраженные в таблице (см. выше) постоянные налоговые обязательства (активы) связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов по начислению амортизации, признанию убытков от реализации основных средств, расходов по оказанию благотворительной помощи, премированию сотрудников и иных подобных расходов, не принимаемых в целях налогообложения прибыли.

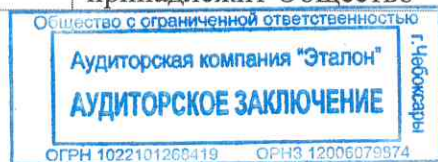
Деятельности, облагаемой ЕНВД в 2022 году Общество не производило.

5. Информация о связанных сторонах.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производило операции с организациями, которые являются связанными сторонами. Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние, либо организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц) (п. 4 ПБУ 11/2008).

Связанные стороны Общества приведены в следующей таблице:

Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	Деятельность заказчика-застройщика	Владеет 50% долей в уставном капитале общества
АО «СЗ «Группа «КСК»	Деятельность заказчика-застройщика	Владеет 50% долей в уставном капитале общества
ООО "СМУ-115"	Строительно-монтажные работы	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
АО «Завод «Чувашкабель»	Производство прочих проводов и кабелей для электронного и электрического оборудования	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "КЛ девелопмент"	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 100 % уставного капитала
АО «Головной проектно-исследовательский институт «Чувашгражданпроект»	Проектные работы	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "СК ОЛИМП"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 40 % уставного капитала
ООО "Отделфинстрой Северо-Запад"	Деятельность заказчика-застройщика	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 76 % уставного капитала
ООО "РЭС-Энерго"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 100 % уставного капитала
ООО "Энергосеть"	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям	Лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться 40 % уставного капитала
ООО "МЦ "Радужный"	Оказание медицинских услуг	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "Строительные технологии"	Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "Марийская Органика"	Производство удобрений	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

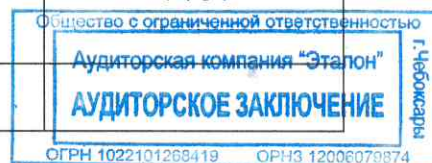


Наименование Общества	Сфера деятельности	Основание для признания
ООО "СЕРЕБРЯНЫЙ"	Деятельность по эксплуатации автомобильных дорог и автомагистралей	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "ЗАВОД ОБД"	Производство изделий из бетона для использования в строительстве	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "СЗ "КСК ИНВЕСТ"	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО "БК "МАКСИМУС"	Деятельность фитнес-центров	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО СЗ "ЧЕСТР-КСК"	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
ООО СЗ "КСК -ЧЕСТР "	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

В отчетном году Общество осуществляло операции по продаже продукции, товаров, выполнению работ, оказанию услуг следующим связанным сторонам

тыс. руб.

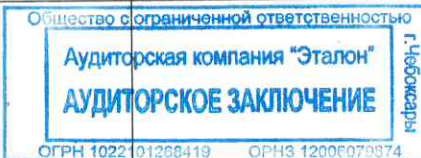
Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Выручка от продаж (с НДС)	
		2022 год	2021 год
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	Услуги аренды	10	203
ООО "СМУ-115"	Продажа строительных материалов и оборудования	25 891	961
ООО "СК ОЛИМП"	Услуги аренды, перевыставление коммунальных затрат	688	697
ООО "Энергосеть"	Услуги аренды, перевыставление коммунальных затрат	4 750	4 704
Всего		31 339	



В отчетном году Общество осуществляло операции по покупке товаров, работ, услуг от следующих связанных сторон

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Оборот с НДС	
		2022 год	2021 год
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	Услуги аренды, перевыставление затрат, купля-	14 493	24 997

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Оборот с НДС	
		2022 год	2021 год
	продажа основных средств, доли в УК организаций, уступка прав требования		
АО «СЗ «Группа «КСК»	купля-продажа основных средств	3 773	-
ООО "СМУ-115"	Строительно-монтажные работы, купля-продажа ТМЦ	1 082 051	239 343
ООО "КЛ девелопмент"	Купля-продажа земли и зданий	31 600	-
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашигражданпроект»	Проектные работы	27 460	27 851
ООО "СК ОЛИМП"	Строительно-монтажные работы, выдача техусловий	50	2 728
ООО "Энергосеть"	Строительно-монтажные работы, технологическое присоединение	2 453	156
Всего		1 161 880	295 075

Задолженность Общества по расчетам с крупнейшими связанными сторонами, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1230)			Кредиторская задолженность (стр. 1520)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	3	-	-	18 042	16 742	70 982
АО «СЗ «Группа «КСК»	-	-	-	12 500	12 500	69 389
ООО "СМУ-115"	60 882	93 997	1 200	68 546	16 773	2 058
АО «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашигражданпроект»	3 961	4 061	4 869	115	43 689	-
ООО "СК ОЛИМП"	6 069	6 095	2 524	-	-	-
ООО "Энергосеть"	12 039	783	-	39	-	-
Всего	82 954	104 936	8 593	99 242	89 704	142 429

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (стр. 1190)			Кредиторская задолженность (стр. 14501)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
АО «СЗ «Группа «КСК»	-	-	-	325 014	325 014	268 125
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	-	-	-	-	218 681	162 925
Всего	-	-	-	325 014	543 695	431 050

Общество получало беспроцентные займы от связанных сторон в 2020- 2022 годах. Выдача займов связанным сторонам в 2020-2022 годах отсутствовало. Задолженность перед крупнейшими связанными сторонами по займам, полученных от них, представлена в таблице.

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Заемные средства на срок более 12 месяцев (стр. 14101)			Займы, предоставленные на срок менее 12 месяцев (стр. 15101)		
	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2022	на 31.12.2021	на 31.12.2020
ООО «СЗ «Отделфинстрой»	654 425	381 500	130 000	-	-	-
АО «СЗ «Группа «КСК»	314 500	241 500	-	-	-	-
Всего	968 925	623 000	130 000	-	-	-

Информация о денежных потоках организации с основными, дочерними и зависимыми организациями представлена в таблице без учета сумм косвенных налогов .

тыс.руб.

№ строки отчета о движении денежных средств	Название строки	За 2022 год	За 2021 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления- всего	3 345	3 710
4112	арендные платежи, лицензионные платежи, роялти, комиссионные и иные аналогичные платежи	3 211	3 700
4119	прочие поступления	134	10
4120	Платежи – всего	1 238 868	370 142
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	1 236 642	370 142
4129	прочие платежи	2 226	
	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4210	Поступления – всего	0	0
4220	Платежи – всего	9 824	384
4221	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	6 824	384



№ строки отчета о	Название строки	За 2022 год	За 2021 год
4222	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	3 000	
Денежные потоки от финансовых операций			
4310	Поступления – всего	345 925	493 000
4311	получение кредитов и займов	345 925	493 000
4320	Платежи – всего	0	0

В соответствии с п.9 ПБУ 11/2008, утв. Приказом Минфина РФ от 29.04.2008г. №48н, для целей раскрытия информации Обществом установлен перечень лиц, относящихся к основному управленческому персоналу: Директор, директор по развитию, директор по производству - начальник Управления капитального строительства, коммерческий директор, финансовый директор. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу представлена в следующей таблице . тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения	Суммы, выплаченные в течение 2021 года	Суммы, выплаченные в течение 2022 года	суммы, подлежащие выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты (в 2023 году)
Оплата труда за отчетный период	5 098	3 676	-
Налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды	2 066	1 433	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	1 006	263	321
Добровольное медицинское страхование в пользу основного управленческого персонала и страхование от несчастных случаев и болезней	-	-	-
Прочие платежи в пользу основного управленческого персонала (проезд в льготный отпуск, аренда жилья и прочее)	-	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности: платежи или взносы по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного упр. персонала	-	-	-

6. Условные факты хозяйственной деятельности

7.1. Условия хозяйственной деятельности



Имевшие место в 2022 году события на финансовом рынке, а также экономическая ситуация в стране оказывали влияние на деятельность и отчетные показатели организации за 2022 год. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от изменения рыночных цен на недвижимость, покупательской способности и платежеспособности потребителей продукции предприятия.

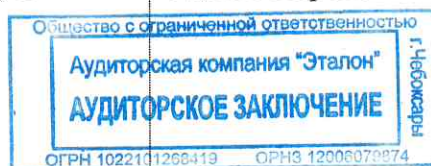
7.2. Налоги

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны судебных органов. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций Обществом. Представленные налоговые расчеты остаются открытыми для проверок со стороны налоговых органов в течение трех лет.

7.3. Судебные разбирательства

В 2022 году по следующим контрагентам Общество вело судебные разбирательства.
тыс.руб.

Наименование ответчика	Суть исковых претензий	Сумма претензии или иска, тыс. руб.	Результат судебного разбирательства (предполагаемый результат судебного разбирательства)
1. Истец Николаева Т.И. Московский районный суд №2-2853/2022	Недостатки после затопления квартиры	120 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
2. Истец Иванова Т.И. и др. №2-3093/2022, Московский районный суд	Недостатки после затопления квартиры	227 тыс.руб.	Удовлетворено 202 тыс.руб.
3. Истец Туктина А.В, и др. Московский районный суд №2-3183/2022	Недостатки после затопления квартиры	240 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
4. Истец Петрова Н.Н., №2-1899-22/4 Мировой суд	Недостатки после затопления квартиры	100 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
5. Истец АО «СОГАЗ» №А79-8765/2022, Арбитражный суд Чувашской Республики	Недостатки после затопления квартиры, регресс	50 тыс.руб.	Удовлетворено
6. Истец Юргель А.Ю., №2-2062/2022, Московский районный суд	Недостатки строительства, промерзание стены, первый этаж	Выполнение работ	На стадии рассмотрения



	(Радужный)		
7. Истец Прокопьева Т.Н. №2-792/2023 Московский районный суд	Недостатки после затопления квартиры, регресс	322 тыс.руб.	На стадии рассмотрения
ИТОГО	-	1 059 тыс.руб.	

По мнению руководства Общества, существующие в настоящее время претензии или иски к Обществу имеют низкую вероятность негативного исхода.

8. События после отчетной даты

8.1. Объявленные дивиденды по результатам деятельности Общества.

В 1-м квартале 2023 года дивиденды не объявлялись.

8.2. Осуществленные после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений

В 1-м квартале 2023 года сделки связанные с выбытием основных средств не производились. В 1-м квартале 2023 года совершена сделка по продаже уставного капитала ООО "КЛ девелопмент. Финансовые вложения в 1-м квартале 2023г. не приобретались.

8.3. Геополитические события

24 февраля 2022 года на фоне обострения геополитического конфликта в Украине ряд иностранных государств объявили в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, а также ее отдельных граждан экономические санкции.

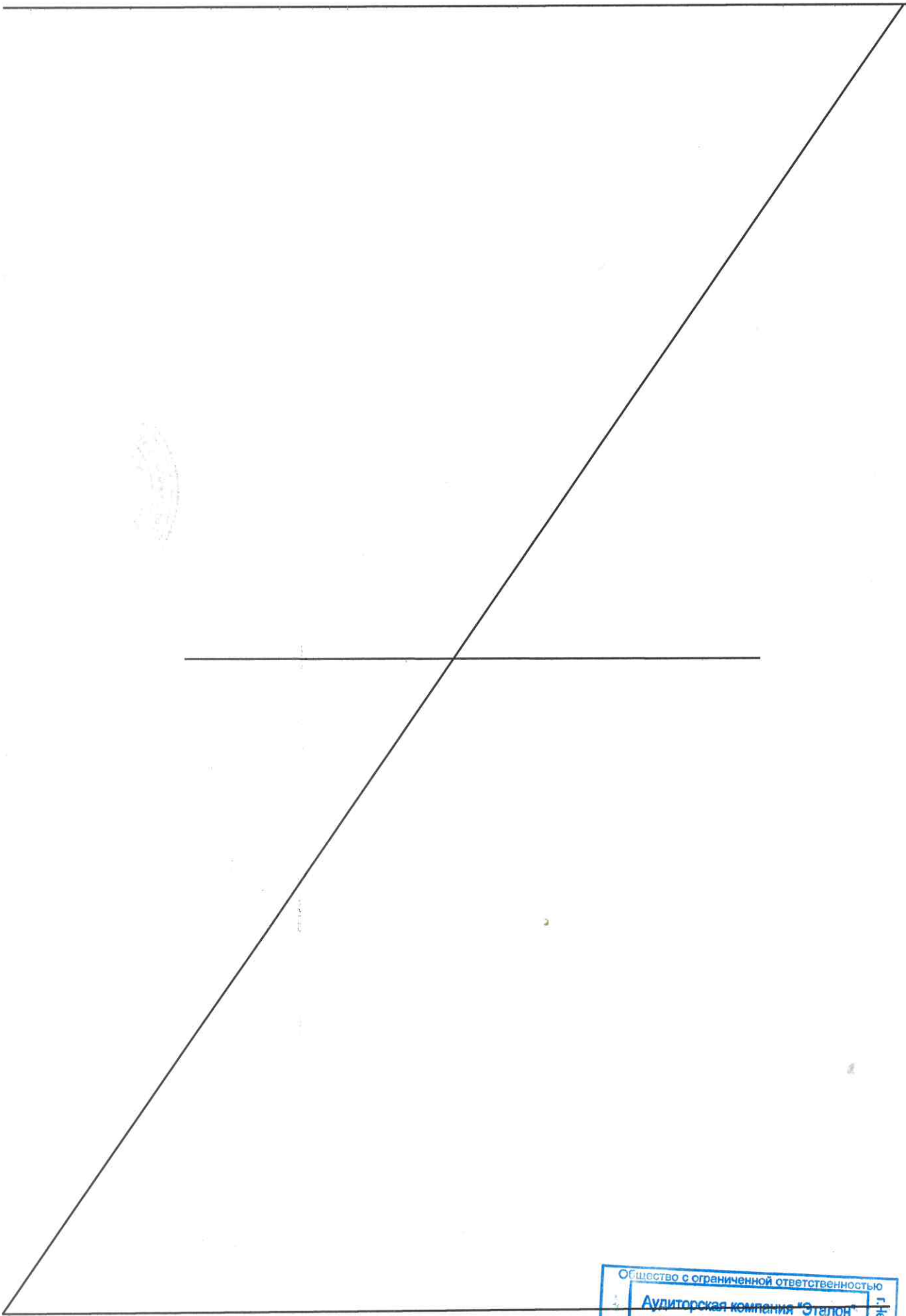
Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке. Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.





Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторская компания "Эталон"
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
г. Новосибирск
ОГРН 1022101268419 ОГРН 12006073874

