

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"	по ОКПО 99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7705776099		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)
143051, Московская обл, Одинцово г, Большие Вязёмы рп, Городок-17 ул, д. № 15А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

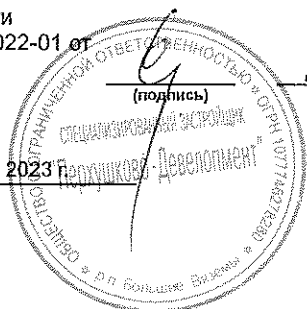
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
II.3	Нематериальные активы	1110	18 989	3 208	1 035
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
II.5	Основные средства	1150	25 563	118 925	126 935
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	190 331	95 623	57 074
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	234 883	217 756	185 044
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
II.8	Запасы	1210	5 422 712	1 970 855	276 238
	в том числе:				
	Расходы по строительству (подготовке строительства) объектов для продажи	12101	5 422 292	1 970 855	276 238
II.9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	259 002	56 556	28 317
II.10	Дебиторская задолженность	1230	349 098	330 067	2 179
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 433	643	36 436
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
	Итого по разделу II	1200	6 033 245	2 358 121	343 173
	БАЛАНС	1600	6 268 128	2 575 877	528 217

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
I.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(763 286)	(379 732)	(225 142)
	Итого по разделу III	1300	(613 286)	(229 732)	(75 142)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
II.12	Заемные средства	1410	2 100 733	2 780 886	561 379
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	64
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 100 733	2 780 886	561 443
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
II.12	Заемные средства	1510	4 419 070	-	-
II.10	Кредиторская задолженность	1520	361 133	24 526	41 916
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
II.13	Оценочные обязательства	1540	478	197	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 780 681	24 723	41 916
	БАЛАНС	1700	6 268 128	2 575 877	528 217

Представитель по
доверенности
№ПД-01022022-01 от
01.02.2022 г.

Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах

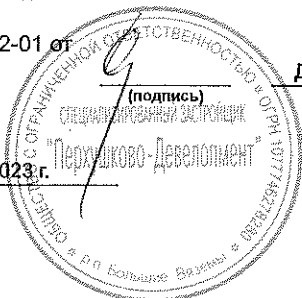
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"	ИНН	99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7705776099		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
II.15	Коммерческие расходы	2210	(229 915)	(108 387)
II.15	Управленческие расходы	2220	(21 373)	(23 636)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(251 288)	(132 023)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	394	78
	Проценты к уплате	2330	(118 264)	(30 660)
II.14	Прочие доходы	2340	9 285	310
II.15	Прочие расходы	2350	(118 390)	(30 697)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(478 263)	(192 992)
II.17	Налог на прибыль	2410	94 709	38 571
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	94 709	38 571
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(383 554)	(154 421)

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	(383 554)	(154 421)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Представитель по
доверенности
№ПД-01022022-01 от
01.02.2022 г.



Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12
2022	
99068173	
7705776099	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перушково-Девелопмент"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПГФ / ОХФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

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	150 000	-	-	-	(225 142)	(75 142)
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(154 590)	(154 590)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(154 421)	(154 421)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
изменение учетной политики	3228	-	-	-	-	(169)	(169)

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. за 2022 г.	3200	150 000	-	-	-	(379 732)	(229 732)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(383 554)	(383 554)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	(383 554)
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	150 000	-	-	-	(763 286)	(613 286)

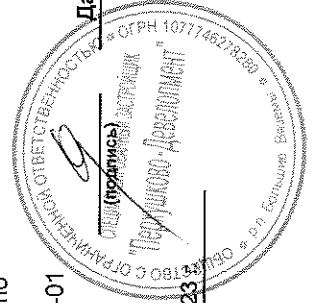
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(75 142)	(154 421)	-	(229 563)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	(169)	-	(169)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(75 142)	(154 590)	-	(229 732)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(225 142)	(154 421)	-	(379 563)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	(169)	-	(169)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(225 142)	(154 590)	-	(379 732)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	150 000	-	-	150 000
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	150 000	-	-	150 000

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(613 286)	(229 733)	(75 142)

Представитель по
доверенности
№ГД-01022022-01
от 01.02.2022 г.



Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
99068173		
7705776099		
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	458	78
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	64	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ндс в составе поступлений и платежей	4114	-	-
прочие поступления	4119	394	78
Платежи - всего	4120	(3 613 813)	(2 219 909)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(203 309)	(139 735)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 889)	(6 811)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налогов и сборов	4125	(16 024)	(17 263)
финансирование строительства	4126	(3 302 654)	(2 002 197)
ндс в составе платежей	4127	(38 675)	(16 247)
прочие платежи	4129	(38 262)	(37 656)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 613 355)	(2 219 831)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 333	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	8 333	-
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	(19 224)	(5 197)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(19 224)	(5 197)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10 891)	(5 197)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 626 036	2 189 235
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 626 036	2 189 235
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 626 036	2 189 235
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 790	(35 793)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	643	36 436
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 433	643
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по
доверенности
№ГД-01022022-01 от
01.02.2022 г.

(подпись)

Данько Ольга Сергеевна
(расшифровка подписи)

6 марта 2023 г.



**ООО «Специализированный застройщик
«Перхушково-Девелопмент»**

ПОЯСНЕНИЯ

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2022 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией для формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» и его имущественном положении за 2022 год.

I. Общие положения

1. Основные сведения об обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", ИНН 7705776099, (далее Общество) зарегистрировано 02 февраля 2007г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН 1077746278280.

Общество зарегистрировано по адресу: 143051, Московская обл., Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Почтовый адрес Общества: 143051, Московская обл., Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2022 году составила 5 человек.

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2021 г. составляла 3 человека.

Обществом обособленные подразделения не создавались.

Общество лицензий не имеет и деятельности, требующей лицензирования, не ведет.

Аудитор ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент": ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, адрес эл. почты audit@uaf.ru. ООО "Аналитика" включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

2. Информация об органах управления.

В соответствии с Уставом Общества управление обществом осуществляется Общим собранием участников и единоличным исполнительным органом Общества.

В 2022 году функции исполнительный органа Общества осуществляла компания ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества, предусмотренные законодательством РФ, Уставом ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг и осуществляет ведение бухгалтерского учета.

3. Структура капитала.

Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. составляет 150 000 тысяч рублей и полностью оплачен.

По сравнению с 31 декабря 2021 г. и 2020 г. уставный капитал не изменился.

Список участников ООО по состоянию на 31.12.2022г.:

№	Наименование ЮЛ/ ФИО	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
1	МКООО «Хлоен Холдингс»	100	150 000

4. Информация по операциям со связанными сторонами.

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале или управлении Обществом.

4.1. Участие в связанных сторонах:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	МКООО «Хлоен Холдингс»	236006, Калининградская Область, г.о. Город Калининград, г Калининград, б-р Солнечный, дом 25, этаж 1, помещение Г/22	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
Основной управленческий персонал					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единичного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	6 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании	-	-
Другие связанные стороны					
1	36 Юридических лиц	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-

4.2. Операции по видам за период:**Движение денежных средств**

Показатель	Связанная сторона	За 2022 г., тыс. руб.	За 2021 г., тыс. руб.
Приобретение товаров/работ/услуг	Управляющая компания	13 334	7 457
Приобретение товаров/работ/услуг	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	30	94
Приобретение услуг заказчика строительства	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	22 226	10 475
Займы полученные	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	415 057	11 043
Проценты по займам выплаченные	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	-	-
Безвозмездная финансовая помощь	-	-	-

Остатки по незавершенным операциям

Показатель	Связанная сторона	на 31.12.2022	на 31.12.2021	Срок погашения
Задолженность по займам полученным	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	986 100	571 043	2027 г.
Проценты к уплате	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	66 910	31 298	2027 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным товарам/работам/услугам	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	38	2	2023 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным товарам/работам/услугам	Управляющая компания	4 900	1 837	2023 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным услугам заказчика строительства	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	12 873	3 918	2023 г.

В 2022 и 2021 годах цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Функции Единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» выполняет Управляющая компания ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Вознаграждения членам совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей выплачиваются на основании решения Общего собрания участников Общества.

Решений о выплате вознаграждений Совету директоров в 2022 году не принимались.

Общество не ведет совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

5. Основные виды деятельности.

ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент" выполняет функции Инвестора-Застройщика по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв. м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56. Коммерческое обозначение проекта строительства – РАВНОВЕСИЕ.

Строительство осуществляется на основании Разрешения № RU50-20-11129-2018 от 29.06.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство проекта: «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства)».

Общая площадь застройки первой очереди составляет 23 484,94 кв. м и включает в себя пять корпусов переменной этажности (5-6 этажей) с инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктурой с количеством 1 284 квартир общей площадью 60 930,20 кв. м.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию первой очереди строительства – 3 квартал 2023 года.

II. Основные элементы Учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2022 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

2. Изменения, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

В 2022 году Общество впервые начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». В учетную политику внесены изменения, которые раскрыты в разделе II.5 «Основные средства» и в разделе II.6 «Информация об объектах учета аренды».

В отношении начала обязательного применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Аренда»:

- ФСБУ применяются с отчетности за 2022 год;
- единовременная корректировка статей бухгалтерской отчетности произведена на 31.12.2021 г.

Информация о корректировке статей бухгалтерской отчетности:

Код строки	Наименование корректируемой строки бухгалтерской отчетности	Значение строки бухгалтерского баланса по состоянию		
		на 31.12.2021г., тыс. руб.		Изменение
		После корректировки	До корректировки	
1150	Основные средства	118 925	119 136	(211)
1180	Отложенные налоговые активы	-	-	-
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(379 732)	(379 563)	(169)
1420	Отложенные налоговые обязательства	0	42	-42
1450	Прочие долгосрочные обязательства	-	-	-

3. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007г. № 153н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

За отчетный период Обществом своими силами НМА не создавались.

Срок полезного использования определяется Обществом исходя из срока действия прав организации на нематериальный актив и ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод. Амортизация производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования НМА ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения.

В случае существенного изменения продолжительности периода предполагаемого использования актива, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

Информация о нематериальных активах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	за 2022г.	3 495	(287)	10 732	-	-	(900)	-	-	-	14 227	(1 186)
в том числе:	за 2021г.	1 035	-	2 460	-	-	(287)	-	-	-	3 495	(287)
Прочие нематериальные активы	за 2022г.	1 620	(83)	10 732	-	-	(498)	-	-	-	12 352	(582)
	за 2021г.	-	-	1 620	-	-	(83)	-	-	-	1 620	(83)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2022г.	1 875	(204)	-	-	-	(401)	-	-	-	1 875	(605)
	за 2021г.	1 035	-	840	-	-	(204)	-	-	-	1 875	(204)

Информация об объектах незавершенных вложений в создание нематериальных активов:

тыс. руб.

Наименование показателя	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	
Затраты по незаконченным операциям по приобретению нематериальных активов - всего	за 2022г.	-	16 680	-	(10 732)	5 948
	за 2021г.	-	2 460	-	(2 460)	-
в том числе:						
Прочие нематериальные активы	за 2022г.	-	10 732	-	(10 732)	-
	за 2021г.	-	1 620	-	(1 620)	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2022г.	-	5 948	-	-	5 948
	за 2021г.	-	840	-	(840)	-

4. Расходы на НИОКР и технологические работы.

Расходы на НИОКР отсутствуют.

5. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Бухгалтерский учет ведется по инвентарным объектам.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом. Исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, рассчитанной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта, производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Элементы амортизации объекта основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации) проверяются на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года.

В случае, если в результате проверки установлено, что срок полезного использования увеличивается или уменьшается более (менее) чем на 13 месяцев, ликвидационная стоимость изменяется более чем на 50 процентов, производится пересчет размера амортизационных отчислений.

Информация об основных средствах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2022г.	197 177	(79 517)	4 215	(173 311)	83 045	(6 048)	-	-	-	28 081	(2 519)
	за 2021г.	196 535	(70 465)	1 030	(388)	176	(9 229)	-	-	-	197 177	(79 517)
в том числе:												
Другие виды основных средств	за 2022г.	755	(229)	1 145	-	-	(206)	-	-	-	1 701	(365)
	за 2021г.	305	(8)	450	(198)	70	(221)	-	-	-	755	(159)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2022г.	5 202	(1 374)	1 681	-	-	(327)	-	-	-	6 821	(1 676)
	за 2021г.	4 792	(1 075)	410	(63)	24	(299)	-	-	-	5 202	(1 349)
Сооружения	за 2022г.	173 608	(78 091)	1 390	(173 311)	83 045	(5 514)	-	-	-	1 560	(478)
	за 2021г.	173 438	(69 382)	170	(127)	82	(8 709)	-	-	-	173 608	(78 009)
Земельные участки	за 2022г.	18 000	-	-	-	-	-	-	-	-	18 000	-
	за 2021г.	18 000	-	-	-	-	-	-	-	-	18 000	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Информация об объектах учета аренды.

Операции по предоставлению имущества в аренду и операции по аренде имущества учитываются в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Нормы стандарта не применяются:

- в отношении договоров аренды, использование которых истечет до конца отчетного 2022 года и пролонгация не планируется;
- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду;
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках;
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия: не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество или его выкуп на льготных условиях, отсутствуют намерения сдавать арендованное имущество в субаренду, срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Информация об использовании основных средств:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	126	36	36
<i>офисное помещение 5 кв.м (доля кадастровой стоимости)</i>	36	36	36
<i>оборудование офисное</i>	90	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств (земельный участок)	18 000	18 000	18 000

7. Финансовые вложения.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитный вклад;
- имущественные права, предназначенные для перепродажи;
- прочие.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости согласно п.8 - п.17 ПБУ 19/02.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества нет объектов, которые необходимо учитывать в качестве финансовых вложений.

8. Запасы. Оценка незавершенного производства.

Начиная с 2021 года Общество перспективно применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка и учет материально-производственных запасов, приобретаемых для производственной деятельности, производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление.

В отношении канцелярских и хозяйственных принадлежностей не применяются положения ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка материалов, готовой продукции при их списании на производство и реализацию, а также на прочие нужды, производится по себестоимости каждой единицы.

Сумма налога на добавленную стоимость, предъявляемая Обществу при приобретении запасов, используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению, включается в соответствии со ст.170 НК РФ в стоимость запасов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице или по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов.

Расчет текущей справедливой стоимости запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности. Проверка на снижение стоимости и создание резервов под снижение стоимости запасов, производится не реже одного раза в год на отчетную дату.

В соответствии с Учетной политикой организации учет вложений (расходов) в строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом (Инвестором-Застройщиком) в качестве объектов основных средств, т.е. вложений, не являющихся по сути внеоборотными активами, Общество квалифицирует как вложения в оборотные активы.

В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь дольщиков и инвесторов до окончания строительства, приходятся на баланс организации как готовая продукция по себестоимости, сложившейся в процессе строительства.

В случае начала использования квартир и нежилых помещений в производственной деятельности, их стоимость переводится в состав капитальных вложений и подлежит учету как объекты основных средств.

В составе расходов на строительство осуществляется формирование фактической себестоимости объектов инженерной инфраструктуры, которые будут передаваться ресурсоснабжающим организациям.

Предъявленный подрядчиками налог на добавленную стоимость в отношении объектов недвижимости, которые будут переданы участникам долевого строительства, либо поставлены на баланс как готовая продукция (жилая недвижимость) отражен в составе расходов на строительство этих объектов и в будущем сформирует стоимость объектов недвижимости предназначенных для продажи.

Общество является Инвестором-Застройщиком по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв.м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56.

Накопленные затраты по подготовке строительства вышеуказанных объектов – объемы выполненных работ (оказанных услуг) поставщиками и подрядчиками, подтвержденные актами выполненных работ (оказанных услуг), отчетами, указаны в таблице:

Информация о запасах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
		себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	за 2022г.	1 970 855	-	1 970 855	3 732 427	(280 570)	-	-	X	5 422 712	-	5 422 712
	за 2021г.	276 238	-	276 238	1 803 991	(109 374)	-	-	X	1 970 855	-	1 970 855
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2022г.	-	-	-	5 583	(5 583)	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	987	(987)	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2022г.	-	-	-	20 500	(20 500)	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2022г.	-	-	-	230 335	(229 915)	-	-	-	420	-	420
	за 2021г.	-	-	-	108 387	(108 387)	-	-	-	-	-	-
Давальческие материалы	за 2022г.	-	-	-	24 562	(24 562)	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы по строительству (подготовке строительства) объектов для продажи ЖК "Равновесие"	за 2022г.	1 970 855	-	1 970 855	3 451 437	-	-	-	-	5 422 292	-	5 422 292
	за 2021г.	276 238	-	276 238	1 694 617	-	-	-	-	1 970 855	-	1 970 855

9. Налог на добавленную стоимость.

По данной статье отражен налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками подлежащий распределению по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и НДС, права на вычет которого Общество еще не воспользовалось.

10. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей в соответствии с первичными учетными документами. Данные о дебиторской и кредиторской задолженности отражены с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Дебиторская задолженность, по которой создаются резервы, отражается в Бухгалтерском балансе за минусом образованного резерва.

Информация о дебиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2022г.	330 067	-	258 848	800	(507 418)	-	-	-	-	266 793	8	349 098	-
	за 2021г.	2 179	-	89 478	300	(1 070)	-	-	-	-	-	239 179	330 067	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2022г.	77 927	-	245 947	-	(1 128)	-	-	-	-	-	-	322 746	-
	за 2021г.	1 833	-	76 817	-	(724)	-	-	-	-	-	-	77 927	-
Прочая	за 2022г.	12 661	-	12 900	-	-	-	-	-	-	783	8	26 352	-
	за 2021г.	346	-	12 661	-	(346)	-	-	-	-	-	-	12 661	-
Авансы выданные Заказчику строительства	за 2022г.	239 479	-	-	800	(506 290)	-	-	-	-	266 010	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	239 179	239 479	-
Итого	за 2022г.	330 067	-	258 848	800	(507 418)	-	-	-	X	266 793	8	349 098	-
	за 2021г.	2 179	-	89 178	300	(1 070)	-	-	-	X	-	239 479	330 067	-

Информация о кредиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	2 780 886	3 626 036	112 881	-	-	(4 419 070)	-	-	2 100 733
	за 2021г.	561 379	2 190 235	30 272	(1 000)	-	-	-	-	2 780 886
в том числе:										
кредиты	за 2022г.	2 178 545	3 210 979	77 289	-	-	(4 419 070)	-	-	1 047 723
	за 2021г.	-	2 178 192	352	-	-	-	-	-	2 178 545
займы	за 2022г.	602 341	415 057	35 612	-	-	-	-	-	1 053 010
	за 2021г.	561 379	12 043	29 920	(1 000)	-	-	-	-	602 341
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022г.	24 526	79 832	500	(10 526)	-	4 419 070	266 793	8	4 780 203
	за 2021г.	41 916	17 242	-	(34 623)	(10)	-	-	-	24 526
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2022г.	19 982	79 029	500	(9 999)	-	-	-	-	89 512
	за 2021г.	26 627	16 626	-	(23 261)	(10)	-	-	-	19 982
авансы полученные	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2022г.	4 270	570	-	(527)	-	-	-	8	4 321
	за 2021г.	4 034	236	-	-	-	-	-	-	4 270
кредиты	за 2022г.	-	-	-	-	-	4 419 070	-	-	4 419 070
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2022г.	274	233	-	-	-	-	-	-	507
	за 2021г.	11 255	380	-	(11 361)	-	-	-	-	274
Расчеты с Заказчиком строительства	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	266 793	-	266 793
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	239 179	-
Итого	за 2022г.	2 805 412	3 705 868	113 381	(10 526)	-	X	266 793	8	6 880 936
	за 2021г.	603 295	2 207 477	30 272	(35 623)	(10)	X	-	-	2 805 412

11. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах в банках не обремененные никакими долговыми обязательствами.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств».

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

НДС, связанный с денежными потоками Общества, направленными на финансирование строительства в большей части включается в стоимость недвижимости и показан в отчете с учетом налога. Сумма НДС, которая будет распределяться в рамках облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и (или) направляться к возмещению из бюджета отражена по строке 4127 отчета.

12. Заемные средства.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по кредитам и займам полученным отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов одновременно.

Учет задолженности по займу и/или кредиту, полученному или выраженному в иностранной валюте или условных денежных единицах, ведется в соответствии с п.9 ПБУ 15/08.

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по займам отражена с учетом начисленных процентов.

В течение 2022 года Обществом привлекались долгосрочные займы от российской организации под фиксированные процентные ставки 6,8% и 9,5% на пополнение оборотных средств со сроком погашения 30.09.2027г.

Суммы займов, недополученных Обществом в силу отсутствия потребностей на 31.12.2022г. составляет 79 500 тыс. руб.

В течение 2022 года Общество не привлекало краткосрочных займов.

В декабре 2020 г., для осуществления бесперебойного процесса реализации Проекта и покрытия расходов, понесенных до даты заключения кредитного договора, Общество подписало кредитный договор с АО «Банк ДОМ. РФ» с процентной ставкой, определяемой для каждого процентного периода и зависящей от суммы денежных средств, размещенных на счетах эскроу, остатка ссудной задолженности и базовой ставки. Начало срока погашения кредита с 27.09.2023 г. Дата окончательного погашения - 31.03.2027 года.

Суммарный объем планируемых поступлений по данному договору составляет 13 278 310 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. сумма выборки кредитных средств составляет 5 389 172 тыс. руб.

Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах:

тыс. руб

№ п/п	Займы полученные	Остаток на 31 декабря 2021 г.	Получено (начислено)	Погашено (уплачено)	Реклассифицировано	Остаток на 31 декабря 2022 г.
1	Долгосрочные кредиты и займы, полученные от организаций на срок более 12 месяцев, в т.ч:	2 780 886	3 738 917	-	(4 419 070)	2 100 734
	долгосрочные целевые кредиты	2 178 193	3 210 979	-	(4 344 912)	1 044 260
	проценты по долгосрочным целевым кредитам	352	77 269	-	(74 158)	3 463
	долгосрочные займы	10 043	415 057	-	-	425 100
	проценты по долгосрочным займам	192	5 879	-	-	6 071
	долгосрочные векселя собственные	561 000	-	-	-	561 000
	долгосрочные проценты, начисленные по векселям	31 106	29 733	-	-	60 839
2	Краткосрочные кредиты займы, полученные от организаций на срок менее 12 месяцев	-	-	-	4 419 070	4 419 070
	краткосрочные целевые кредиты	-	-	-	4 344 912	4 344 912
	проценты по краткосрочным целевым кредитам	-	-	-	74 158	74 158

13. Условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства.

Оценочные обязательства сформированы и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

Информация об оценочных обязательствах на конец отчетного периода:

тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	197	1 073	(738)	(54)	478
<i>в том числе:</i>					
Предстоящая оплата отпусков работникам организации	197	1 073	(738)	(54)	478

Резерв на оплату отпусков создается / признается ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на будущие оплачиваемые отпуска либо на компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении и списывается / погашается при использовании отпуска, либо при получении компенсации при увольнении.

Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства - в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Общество не видит иных оценочных обязательств, способных существенно повлиять на финансовый результат отчетности за 2022 год.

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.

14. Доходы.

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 1999 г. № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка признается по мере отгрузки покупателям (оказания услуг заказчикам) в соответствии с условиями договоров.

Выручка от реализации недвижимого имущества (в том числе квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи, вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав.

Если организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов инвесторов /соинвесторов / участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой целевого финансирования и его стоимостью для организации определяется на дату акта о реализации инвестиционного контракта, акта исполнения обязательств по договору инвестирования / соинвестирования, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доходы, которые могут быть полученные по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения;
- Поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- Курсовые разницы;
- Суммы дооценки активов (за исключением внеоборотных активов);
- Прочие доходы.

Структура прочих доходов:

Прочие доходы	<i>тыс. руб.</i>	
	2022 г	2021 г.
Реализация основных средств	8 333	-
Реализация прочая	64	-
Процентные поступления на остаток по р/счету	394	78
Доходы от списания кредиторской задолженности	-	10
Штрафы и пени по договорам	800	300
Прочие расходы	33	-
Оценочные обязательства (корректировка)	54	-
ИТОГО	9 679	388

15. Расходы.

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

Расходы, производимые организацией, относятся к тому виду деятельности, с осуществлением которого они непосредственно связаны.

Расходами от обычных видов деятельности по элементам затрат являются:

- материальные расходы, в том числе:
 - стоимость реализованных товаров
 - сырье и материалы
 - расходы на восстановление основных средств
 - прочие;
- амортизация основных средств и нематериальных активов;
- расходы на оплату труда;
- социальное страхование и обеспечение;
- прочие.

Расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика, являются расходами по обычным видам деятельности и учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Аналитический учет организуется в разрезе подразделений и соответствующих статей расходов.

Управленческими признаются расходы, связанные с управлением Обществом, а также общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с конкретным видом осуществляемой деятельности.

Коммерческими являются расходы, связанные с реализацией товаров, работ, услуг.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в полном объеме в финансовом результате отчетного периода.

Структура управленческих расходов представлена в разрезе элементов затрат:

тыс. руб.

Показатель	2022г.	2021г.
Аренда офисного помещения	235	180
Амортизация основных средств	81	36
Вознаграждение по агентским договорам	35	21
Консультационно информационные услуги	23	6 698
Малоценное оборудование и запасы	156	-
Обязательный аудит	197	137
Оплата труда, ДМС персонала	4 738	5 382
Социальные налоги	1 053	1 516
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	449	360
Нотариальные расходы	117	138
Услуги управления	12 980	7 314
Услуги связи	132	77
Прочие имиджевые мероприятия	1 140	1 657
Прочие профессиональные услуги	25	108
Прочие расходы	12	12
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»	21 373	23 636

Структура коммерческих расходов:

тыс. руб.

Показатель	2022г.	2021г.
Амортизация коммерческих рекламных объектов	1 568	571
Аренда офисного помещения	608	-
Оплата труда, ДМС персонала	6 849	-
Социальные налоги	1 908	-
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	446	-
Малоценное оборудование и запасы	5 693	-
Рекламные расходы	126 001	65 330
Лицензионные платежи за право пользования товарным знаком	144	144
Текущее исследование рынка	470	-

Расходы по привлечению клиентов	21 413	31 570
Субсидирование банковских продуктов	55 216	-
Госпошлины за регистрацию ДДУ	493	2 013
Услуги регистраторов	919	1 857
Содержание офиса продаж (материальные расходы)	722	-
Содержание офиса продаж (эксплуатационные расходы)	2 431	1 637
Услуги связи, интернет, обслуживание сайта	1 360	1 038
Прочие коммерческие расходы	3 674	4 227
ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы»	229 915	108 387

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием, погашением и прочим списание основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- суммы уценки активов (за исключением внеоборотных активов).

Структура прочих расходов:

тыс. руб.

Прочие расходы	2022 г.	2021 г.
Комиссии банков	22 354	28 210
Льготы, мат.помощь	50	50
Налог на имущество	1 103	2 192
Расходы по безвозмездной передаче	4 117	-
Процентные платежи по займам	40 995	30 307
Процентные платежи по целевым кредитам застройщика	77 269	352
Амортизация ОС	-	243
Стоимость реализованных ОС	90 266	-
Штрафы административные	500	-
Прочие расходы	-	3
ИТОГО	236 654	61 357

16. Обеспечения обязательств полученных и выданных.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при расчетах с дольщиками используются счета эскроу.

Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

Общество отражает информацию о поступлениях на эскроу счета на забалансовом счете 009.СЭ в разбивке по корпусам и договорам долевого участия.

Также за балансом отражаются обязательства застройщика по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства по которым денежные средства поступают на эскроу счета.

Информация о наличии обеспечений полученных и выданных третьим лицам:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5 304 121	3 399 237	309 164
<i>в том числе:</i>			
Средства дольщиков на счетах эскроу	5 304 121	3 399 237	309 164
Выданные - всего	5 931 813	4 219 752	1 490 625
<i>в том числе:</i>			
Обязательства перед участниками долевого строительства	5 340 173	3 628 112	439 314
Залог (ипотека) земельного участка	591 640	591 640	1 051 312

Последующие залоги отражены в учете в стоимостном выражении – 0,01 руб.

17. Налог на прибыль.

Общество формирует показатели, характеризующие учет расчетов по налогу на прибыль, ежемесячно. В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто, соответственно, в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных налоговых активов и обязательств, и постоянных налоговых доходов и расходов составляет 20%.

Налоговый учет ведется методом начисления.

Общество, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год, применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н.

Величину текущего налога на прибыль Общество определяет на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, определенного в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств ведется балансовым методом.

В составе отложенного налогового актива отражены убытки Общества, перенесенные на будущее, не использованные для уменьшения налога на прибыль в отчетном (налоговом) периоде, но которые будут приняты в целях налогообложения в последующих отчетных (налоговых) периодах.

Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль:

тыс.руб.

Показатели	За 2022 год	За 2021 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(488 263)	(192 992)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411), в т.ч.:	-	-
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(95 653)	(38 598)
Изменение отложенных налоговых активов	94 709	38 548
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	22
Постоянный налоговый расход	944	28
Постоянный налоговый доход	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	94 709	38 571
Налог на прибыль (стр. 2410) = стр. 2411 + 2412	94 709	38 571

III. Раскрытие прочей информации

1. Принцип существенности.

При раскрытии информации в настоящих Пояснениях Общество учитывало, что показатель статьи баланса или отчетности признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10 %.

2. Порядок учета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н.

Курсовые разницы относятся за счет прибылей и убытков в составе прочих внереализационных доходов и расходов за период, когда они возникли.

3. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели места существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества (события после отчетной даты), в том числе объявление дивидендов по результатам деятельности общества, объявление дивидендов дочерними обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате.

4. Основные факторы, повлиявшие на деятельность компании в отчетном году, прекращение деятельности и прогнозная информация.

В 2022 году компанией получен убыток в размере 383 554 тыс. рублей.

Валюта баланса составляет 6 268 126 тыс. рублей.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2022 года отрицательная – 613 287 тыс. руб.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в полном объеме.

В 2022 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично.

Основной вид деятельности ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» в 2022 году - выполнение функций Инвестора-Застройщика по проектированию строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцово г, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв. м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56., «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства)».

Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве - счета эскроу.

Ввод в эксплуатацию построенных объектов первой очереди строительства и передача их участникам долевого строительства планируется в 3 квартале 2023 года.

Указанные факторы повлекут формирование выручки в объеме, превышающем понесенные Обществом за период строительства убытки и позволят извлечь прибыль, что положительно скажется на увеличение чистых активов.

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках оказали влияние на потребительские ожидания на рынке недвижимости, на рынке заимствования капиталов, что привело к необходимости принятия дополнительных мер по обеспечению и сохранению эффективной предпринимательской деятельности Общества;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Уполномоченный представитель
по доверенности №ПД-01022022-01 от 01.02.2022 г.

Данько Ольга Сергеевна

06 марта 2023 года



место штампа
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРХУШКОВО-
ДЕВЕЛОПМЕНТ",
7705776099/503201001**

(реквизиты
налогоплательщика(представителя):
- полное наименование организации,
ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган **5032, Межрайонная ИФНС России
№22 по Московской области** настоящим документом подтверждает, что
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРХУШКОВО-ДЕВЕЛОПМЕНТ", 7705776099/503201001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН
(при наличии))

представил(а) **29.03.2023** в **15.45.44** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2022

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файлах **NO_VUHOTCH_5032_5032_7705776099503201001_20230329_a5d6c40d-7141-44b6-83d0-
d08210fcdac5**

(наименование файлов)

в налоговый орган **5032, Межрайонная ИФНС России №22 по Московской области**
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **29.03.2023** и принята налоговым органом **29.03.2023**,

регистрационный номер **0000000001786669028**

5032, Межрайонная ИФНС России №22 по Московской области

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СКБ Контур» 29.03.2023 в 18:45
Бородачев Алексей Андреевич, начальник
Сертификат: 810afed6ee5136306c59f39dbe1fc776d51f8d4c
Действует с 23.01.2023 до 17.04.2024