



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

по бухгалтерской (финансовой) отчетности
общества с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«Восток»

за 2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»

Единственному участнику
общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Восток»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восток» (ОГРН 1151841005018), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год 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 отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восток» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 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 единственного участника аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно



свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Единственный участник несет 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ОЦЕНКА. КОНСАЛТИНГ. АУДИТ.»

информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Директор
ООО «Оценка.Консалтинг.Аудит.»
ОРНЗ 21206045891

Ермаков Максим Юрьевич

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ 21206046565



Смирнова Вероника Вячеславовна

Аудиторская организация:
ООО «Оценка.Консалтинг.Аудит.»
ОГРН 1061831041260,
426008, УР, г. Ижевск, ул. К.Маркса, 300а,
член саморегулируемой организации аудиторов:
Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество».
ОРНЗ 11206047071.

« 26 » апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОСТОК"	по ОКПО	39396155		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1841051781		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 426000, Удмуртская Респ, Ижевск, Удмуртская, д. № 145А, оф. 406				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "О.К.А."				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	1831117962		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1061831041260		

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	-	-	-
4.1	Основные средства	1150	16 630	536	759
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16 630	536	759
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Запасы	1210	499 573	668 475	506 115
	в том числе:				
	Строительство ЖК Цветочный город		427 908	622 670	448 640
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.3	Дебиторская задолженность	1230	398 822	609 104	127 787
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 054	2 363	50 040
	Прочие оборотные активы	1260	53 260	56 028	115 645
	Итого по разделу II	1200	952 709	1 335 970	799 588
	БАЛАНС	1600	969 339	1 336 506	800 347

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	274 638	193 646	99 855
	Итого по разделу III	1300	274 648	193 656	99 865
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.3	Заемные средства	1410	33 460	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	15 963	-	-
	Итого по разделу IV	1400	49 423	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.3	Заемные средства	1510	77 557	416 412	365 982
4.3	Кредиторская задолженность	1520	187 382	130 648	58 338
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	380 330	595 790	276 161
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		380 330	595 630	276 161
	Итого по разделу V	1500	645 269	1 142 850	700 481
	БАЛАНС	1700	969 339	1 336 506	800 347



Руководитель
(подпись)

Слободская Ирина
Анатовна
(расшифровка подписи)

26 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 "ВОСТОК"	ИНН	39396155		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1841051781		
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.
<i>6.1</i>	Выручка	2110	100 531	141 744
<i>6.2</i>	Себестоимость продаж	2120	(3 379)	(8 598)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	97 152	133 146
	Коммерческие расходы	2210	-	(300)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	97 152	132 846
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	387	-
<i>6.3</i>	Проценты к уплате	2330	(6 673)	(27 473)
	Прочие доходы	2340	472	103
	Прочие расходы	2350	(5 732)	(5 302)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	85 606	100 174
	Налог на прибыль	2410	(4 614)	(6 384)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
<i>6.4</i>	Чистая прибыль (убыток)	2400	80 992	93 790

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	80 992	93 790
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Слободская Ирина
Анатольевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
39396155		
1841051781		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОСТОК"**

Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	99 855	99 865
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	93 791	93 791
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	93 791	93 791
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	10	-	-	-	193 646	193 656
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	80 992	80 992
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	80 992	80 992
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
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	10	-	-	-	274 638	274 648

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	99 865	93 791	-	193 656
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	99 865	93 791	-	193 656
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	99 855	93 791	-	193 646
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	99 855	93 791	-	193 646
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	274 648	193 656	99 866


 Руководитель
 Слободская Ирина
 Анатольевна
 (подпись)
 Общество с ограниченной ответственностью
 «ЗАО «ИЖЕВСКИЙ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ»
 ИНН 81-018-018
 УДМУРСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ИЖЕВ
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

26 марта 2023 г.



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВОСТОК"	ИНН	39396155		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	1841051781		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	777 711	257 347
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	202	7 513
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
По ДДУ	4114	777 509	249 573
прочие поступления	4119	-	261
Платежи - всего	4120	(514 888)	(337 757)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(429 324)	(292 756)
в связи с оплатой труда работников	4122	(58)	(24)
процентов по долговым обязательствам	4123	(76 488)	(30 392)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(9 018)	(14 585)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	262 823	(80 410)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	387	-
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	387	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	387	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	176 560	226 845
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	176 560	226 845
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	(441 079)	(194 112)
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	(441 079)	(194 112)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(264 519)	32 733
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 309)	(47 677)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 363	50 040
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 054	2 363
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Слободская Ирина
Анатольевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год
ООО Специализированный застройщик «ВОСТОК».**

1. Общие сведения о деятельности.

Общая информация.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВОСТОК» создано 26.05.2015г.

ОГРН 1151841005018

ИНН 1841051781 КПП 184101001

ОКПО 39396155, ОКОГУ 4210014, ОКАТО 94401380000, ОКВЭД 71.12.2, ОКФС 16, ОКОПФ 12300.

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВОСТОК».

Сокращенное наименование ООО СЗ «ВОСТОК»

Место нахождения и адрес: 426077, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, дом № 145А, офис 406.

Среднесписочная численность за 2021 г. составляет 1 человек.

Среднесписочная численность за 2022 г. составляет 1 человек.

Сведения об основном виде деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2).

Участником Общества является Ардашева Людмила Георгиевна. Размер доли 100%.

Информация о бенефициарных владельцах.

Бенефициарный владелец - Ардашева Людмила Георгиевна – гражданин РФ.
ИНН 183103888500.

Структура уставного капитала.

Уставный капитал: 10 000,00 (Десять тысяч) рублей. Полностью сформирован и оплачен денежными средствами.

Информация об органах управления.

Высшим органом управления Обществом является общее собрание участников.
Единоличным исполнительным органом Общества является директор Общества.
Директор – Слободская Ирина Анатольевна.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Обязательный аудит проводится аудиторской организацией ООО «Оценка. Консалтинг. Аудит.».

ИНН 1831117962

ОГРН 1061831041260.

2. Информация о связанных сторонах.

Раскрытие информации об операциях со связанными сторонами.

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Виды операций	Объем операций в 2022 году тыс. руб.	Стоимость незавершенных операций на 31.12.2021 тыс. руб.	Условия, сроки осуществления (завершения); форма расчетов	Стоимость незавершенных операций на 31.12.2022 тыс. руб.
2	Ардашева Людмила Георгиевна ИНН 183103888500	Прямое, полное владение Участник общества - 100%	11-01/17 от 11.01.2017 Займ	0,00	23 493	11.01.2023 (безнал.)	23 493
			16-08/16 от 16.08.2016 проценты по займу	0,00	11 817	16.08.2023 (безналичная)	11 817
			№05-12/16 от 05.12.2016 проценты по займу	0,00	3 509	31.12.2023 (безналичная)	3 509
3	ООО «Ванино» ИНН 1840004154	Связь участника: 100%	Нет операций				
4	ООО «Дубрава» ИНН 1841012976	Связь участника – 100%	Нет операций				
5	ООО СЗ СТИМ ИНН 1834050280	Связь участника – 100%.	Нет операций				
6	ИП Слободская И.А. ИНН183509255000	Связь руководителя (компания, в которой руководитель также является действующим руководителем);	Нет операций				

7	ООО «СТРОИТЕЛЬНА Я КОМПАНИЯ» ИНН 1841082839	Связь руководителя (компания, в которой руководитель также является действующим руководителем);	Нет операций				
	ИП Ардашев О.В. ИНН 183104798425	Взаимозависим ые лица физического лица	Аренда земли	5 500		Безналичная	5500
8	ИП Ардашев О.В. ИНН 183104798425	Взаимозависим ые лица физического лица	Агентские услуги по продаже.	14 773	12 548	Безналичная	8 996
	ИП Ардашев О.В. Подробная информация о займах, полученных от взаимозависимог о лица отражена в п.4.3.Пояснений	Взаимозависим ые лица физического лица	Целевые займы на строительство о ЖД	179960	324 652	Безналичная	61984
9	Баженова С.Г. ИНН 183468753420	Бывший учредитель и бывший руководитель	Дог. займа от 02.08.2016	0	1 850,00	Безналичная	4,00

Краткосрочная кредиторская задолженность по арендным обязательствам, агентским услугам будет погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Краткосрочные обязательства по займам и начисленным процентам будут погашены денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых Обществом основному управленческому персоналу.

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу составили:

За 2021 год – 16,74 тыс. руб.

За 2022год- 50,66 тыс.руб.

Начислено страховых взносов:

в 2021 г. – 6,43 тыс. руб.

в 2022 г.- 17,60 тыс. руб.

Задолженность по страховым взносам:

на 31.12.2022 - 1,5 тыс. руб.

на 31.12.2021 – 1,4 тыс. руб.

Задолженность по выплате вознаграждений по состоянию на 31.12.2022 г. – 2,15 тыс. руб.

Задолженность по выплате вознаграждений по состоянию на 31.12.2021 г. – 1,79 тыс. руб.

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу не начислялись и не выплачивались

Дивиденды участнику Общества в отчетном и предшествующем периоде не начислялись и не выплачивались.

Раскрытие информации по договорам долевого строительства.

ООО Специализированный застройщик «ВОСТОК» осуществляет жилищное строительство многоквартирных домов:

- Жилой комплекс "Цветочный город" 5 этап
- Жилой комплекс "Цветочный город".6 этап.
- Жилой комплекс "Цветочный город" 7 этап
- Жилой комплекс "Цветочный город" 8 этап
-
- Сроки сдачи дома 4 квартал 2021 г.-5 этап
- Сроки сдачи дома 3 квартал 2022 г.-6 этап
- Сроки сдачи дома 1 квартал 2023 г.-7 этап
- Сроки сдачи дома 3 квартал 2024 г.-8 этап

3. Раскрытие основных элементов учетной политики.

Бухгалтерская отчетность общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, согласно требованиям и по формам, утвержденным приказом Минфина РФ №66н.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а так же принятых в соответствии с ним Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России,

Учетная политика организации сформирована исходя из общепринятых допущений имущественной обособленности, непрерывной деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства». ФСБУ 6/2020 применяется с 1.01.2022 г. ретроспективно с учетом п.49 ФСБУ 6/2020, т.е. показатели предшествующих периодов не пересчитываются.

В составе основных средств отражены объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью более 40 000 руб., используемые в деятельности Общества и не предназначенные для продаж (затраты на приобретение активов со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью до 40 000 руб., признаются расходом периода в котором были понесены. Контроль наличия и движения таких активов организуется на забалансовых счетах).

Оценка основных средств (по всем группам) осуществляется по первоначальной стоимости.

Амортизация по всем группам основных средств (кроме земельных участков) начисляется линейным способом (п. 18 ПБУ 6/01 «Учет основных средств»). Амортизация начисляется в течение всего срока использования объекта независимо от результатов хозяйственной деятельности предприятия в отчетном периоде. Срок полезного использования каждого объекта Общество устанавливает самостоятельно

Ликвидационная стоимость основных средств устанавливается равной нулю, если:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена (например, в связи с длительным периодом эксплуатации, сложностью оценки поступлений и затрат на демонтаж (ликвидацию) объекта ОС);

- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (при этом несущественной признается сумму не превышающая 10% от первоначальной стоимости объекта ОС).

Переоценка основных средств не производится. Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации.

Учет недвижимого имущества, на которое не зарегистрированы права собственности, но которое эксплуатируется в качестве основного средства, производится на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета (ПБУ) 26/2020 «Капитальные вложения»
ФСБУ 26/2020 применяется с 1.01.2022 года перспективно.

Учет аренды

ФСБУ 25/2018 применяется с 01.01.2022 года. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с п.50 и п.51 ФСБУ 25/2018, т.е. право пользования активом и обязательство по аренде единовременно признаются на конец года, предшествующего отчетному, при этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Показатели предшествующих периодов не пересчитываются, изменения начальных остатков 2022 г осуществляется в межотчётный период.

Права пользования активом (ППА) признается на счете 01 «Основные средства» с одновременным признанием обязательства по аренде на счете 76 «Арендные обязательства» на дату получения предмета аренды, по приведенной стоимости будущих арендных платежей. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Ежемесячно признаются расходы в виде амортизации ППА

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, включаются в состав производственных, коммерческих или управленческих расходов в зависимости от направления использования предмета аренды.

Материально-производственные запасы.

Стоимость материально-производственных запасов, готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости; списание материально-производственных запасов в производство производится по средней себестоимости.

Готовая продукция представляет собой квартиры и нежилые помещения в законченном строительстве объекте. Жилые и нежилые помещения учитываются по стоимости, определяемой по сумме фактических затрат на строительство объекта, распределенных пропорционально площади каждого помещения в общей площади объекта.

При реализации готовой продукции ее оценка производится по себестоимости каждой единицы и относится на себестоимость продаж.

Порядок признания доходов и расходов

Учет доходов и расходов осуществляется методом начисления.

Доход ООО Специализированный застройщик «Восток» по основному виду деятельности определяет, как выручку от экономии оставшейся в распоряжении предприятия. Выручка признается в момент передачи объекта договора ДДУ дольщику (на дату подписания акта приема-передачи).

Затраты Общества, непосредственно связанные со строительством объектов, учитываются в составе затрат основного производства в разрезе объектов строительства и формируют фактическую стоимость незавершенного производства до момента завершения строительства.

Аналитический учет ведется по объектам строительства. Перечень объектов строительства устанавливается приказом руководителя Организации на основании полученных разрешений на строительство.

Внутри объектов строительства бухгалтерский учет ведется в разрезе видов выполняемых работ в соответствии со статьями сводного сметного расчета, а также следующих статей затрат на создание объекта строительства:

- Прочие затраты на улучшения и содержание ЗУ
- Подготовительный период, в т.ч. устройство подкрановых путей, перебазировка вертикального тр
- Земляные работы
- Фундаментная плита, свайное основание, ограждение котлована
- Содержание службы заказчика-застройщика, в т.ч. охрана объекта
- Проектные и изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, экспертное сопровождение
- Амортизация
- Аренда земельного участка
- Госпошлина
- Инженерно геодезические изыскания
- Лабораторные исследования
- Оплата труда
- Оценка рыночной стоимости з/у

проект планировки
Проектные работы
Проценты займы
Содержание службы заказчика-застройщика
Справки, расчеты, согласования
Услуги по подбору поставщиков
Транспортные расходы
Страховые взносы
Устройство забора
Экспертиза проекта

Затраты в незавершенном производстве и готовая продукция отражается в бухгалтерском балансе в составе оборотных активов по строке «Запасы».

Затраты Общества связанные непосредственно с процессом строительства и относящиеся к содержанию служб Общества, относятся в состав управленческих расходов. Управленческие расходы, списываются в полной сумме в дебет счетов незавершенного производства, т.к. непосредственно связаны с деятельностью по строительству объекта. В случае если осуществляется строительство нескольких объектов, управленческие расходы распределяются пропорционально затратам основного производства за соответствующий период.

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки (доходы от продажи основных средств, оприходованные излишки, штрафы, начисленные по условиям договоров, списанная кредиторская задолженность и т.п.).

В состав прочих расходов, включаются расходы не связанные со строительством объекта (штрафы, начисленные по условиям договоров, штрафы, начисленные по результатам проверок контролирующих органов, списанная дебиторская задолженность и т.п.).

Учет денежных средств, зачисленных на счета-эскроу, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Факт заключения договора ДДУ учитывается на забалансовом счете как выданная гарантия.

Займы и кредиты.

В соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» основная сумма долга по полученному займу (кредиту) учитывается в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным процентам, отражаются в бухгалтерском балансе по строке «Заемные средства».

Задолженность по полученным займам и кредитам, а также по начисленным в бухгалтерском учете процентам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную (срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев после отчетной даты) и долгосрочную (срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев после отчетной даты).

Проценты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они начислены, за исключением процентов начисленных по целевым займам, полученным от учредителей в рамках собственного финансирования и кредитам, привлеченным в рамках проектного финансирования строительства объектов с долевым участием в соответствии с Федеральным законом. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Проценты по целевым займам и кредитам, полученным на строительство объектов с долевым участием, учитываются в стоимости объекта строительства. После завершения строительства проценты, начисляемые на остаток задолженности по целевым кредитам и займам, признаются в составе расходов текущего периода.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в

том отчетном периоде, к которому они относятся.

Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам (возвраты денежных средств от поставщиков и подрядчиков, возвраты покупателям, ошибочно полученные и выплаченные денежные суммы прочим контрагентам, возвраты залогов и обеспечений и т.п.).

Денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, отражаются в составе денежных потоков от финансовой деятельности (Приложение к письму Минфина РФ от 23 декабря 2022 г. N 07-04-09/126779).

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в качестве денежных потоков от текущих, инвестиционных или финансовых операций, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Изменения в учетной политике Общества

С бухгалтерской отчетности за 2022 г. Общество применяет ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018 и ФСБУ 26/2020.

Последствия изменения в учетной политике отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в следующем порядке:

- В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитываются. В результате проверки элементов амортизации на соответствие условиям использования основных средств установлено, что изначально установленный срок полезного использования основных средств на балансе Общества соответствует условиям их использования и не пересматривается. Ликвидационная стоимость признана равной нулю, т.к. поступления выгод от выбытия объектов основных средств в конце срока их полезного использования оцениваются как несущественные. Таким образом, корректировки балансовой стоимости объектов основных средств на 01.01.2022 г., не требуются.
- В связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" Общество отражает последствия изменения учетной политики перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).
- В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» корректировка сравнительных показателей за периоды предшествующие отчетному не производится.
- В связи с изменением порядка операций по договорам ДДУ (с 1.01.2022 г. факт заключения договора и движение денежных средств на эскроу-счетах отражается на забалансовых счетах) скорректированы сравнительные показатели предшествующего периода, в части информации о дебиторской и кредиторской задолженности:

:

4. ..Информация о показателях бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах за 2022 год (показатели указаны в тыс. руб.):

4.1 Расшифровка строки 1150 « Основные средства» Бухгалтерского баланса.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	начислено амортизации	На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	1 986	(1 450)	23 721	(5 871)	23 951	(7 321)
	5210	за 2021г.	1 941	(1 183)	45	(267)	1 986	(1 450)
в том числе: Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	23 721	(5 703)	21 965	(5 703)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	1 621	(1 278)	-	(115)	1 621	(1 392)
	5212	за 2021г.	1 621	(1 061)	-	(217)	1 621	(1 278)
Здания	5203	за 2022г.	320	(168)	-	(47)	320	(215)
	5213	за 2021г.	320	(122)	-	(46)	320	(168)
Другие виды основных средств	5204	за 2022г.	45	(5)	-	(6)	45	(11)
	5214	за 2021г.	-	-	45	(5)	45	(5)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

4.2. Расшифровка строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

- Незавершенное строительство

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.	622 670	531 257	(702 299)	(23 721)	427 908
	5250	за 2021г.	448 640	539 759	(365 684)	(45)	622 670
в том числе: Жилой комплекс "Цветочный город" 5 этап строительства	5241	за 2022г.	321 011	10	321 021	-	-
	5251	за 2021г.	101 931	219 255	176	-	321 011
Жилой комплекс "Цветочный город" 12 этап строительства	5242	за 2022г.	8 093	11 134	-	-	19 227
	5252	за 2021г.	-	8 093	-	-	8 093
Жилой комплекс "Цветочный город" 6 этап строительства	5243	за 2022г.	213 276	160 164	373 441	-	-
	5253	за 2021г.	60 249	153 203	176	-	213 276
Жилой комплекс "Цветочный город" 7 этап строительства	5244	за 2022г.	30 676	278 391	-	-	309 067
	5254	за 2021г.	22 990	7 862	176	-	30 676
Жилой комплекс "Цветочный город" 8 этап строительства	5245	за 2022г.	29 286	40 742	-	-	70 028
	5255	за 2021г.	23 063	6 398	176	-	29 286
Жилой комплекс "Цветочный город" 10 этап строительства	5246	за 2022г.	2 903	105	-	-	3 008
	5256	за 2021г.	2 783	119	-	-	2 903
Жилой комплекс "Цветочный город" 9 этап строительства	5247	за 2022г.	8 725	446	-	-	9 170
	5257	за 2021г.	6 224	2 501	-	-	8 725
Жилой комплекс "Цветочный город" 11 этап строительства	5248	за 2022г.	8 701	8 707	-	-	17 408
	5258	за 2021г.	-	8 701	-	-	8 701
Чистовая отделка ЖК "Цветочный город" 6 этап строительства	5249	за 2022г.	-	6 539	6 539	-	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Программ. Чистовая отделка ЖК "Цветочный город" 6 этап строительства		за 2022г.	-	1 298	1 298	-	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда земли		за 2022г.	-	17 500	-	(17 500)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда земли по дог №3701 от 08.12.2005		за 2022г.	-	6 221	-	(6 221)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Жилой комплекс "Цветочный город" 4 этап строительства		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	231 400	116 213	347 613	-	-
Жилой комплекс "Цветочный город" 4 этап строительства чистовая отделка		за 2022г.	-	-	-	-	-

чистовая отд Жилой комплекс "Цветочный город" 5 этап строительства	за 2021г.	-	7 772	7 772	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
Световой короб	за 2021г.	-	9 597	9 597	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	45	-	(45)	-

• Материалы. Товары. Прочие затраты.

Наименование показателя	Код	Перио д	На начало года				На конец периода		
			себе- стоимост ь	балансова я стоимость	поступлен ия и затраты	выбыло	оборот запасов между их группам и (видами)	себе- стоимост ь	балансова я стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	45 804	45 804	204 874	(179 013)	X	71 665	71 665
	5420	за 2021г.	57 475	57 475	117 052	(128 723)	X	45 804	45 804
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	26 697	26 697	170 024	(157 037)	170 465	39 684	39 684
	5421	за 2021г.	41 646	41 646	84 679	(99 628)	86 425	26 697	26 697
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	7 470	7 470	10 243	(3 379)	-	14 334	14 334
	5423	за 2021г.	9 489	9 489	-	(2 019)	-	7 470	7 470
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	11 638	11 638	24 607	(18 598)	-	17 647	17 647
	5425	за 2021г.	6 341	6 341	32 074	(26 777)	-	11 638	11 638
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	300	(300)	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

4.3 Расшифровка строк: 1230 « Дебиторская задолженность»; 1550 «Прочие обязательства»; 1510 «Заемные средства»; 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					На конец периода	
			поступление		погашение	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	609 104	579 898	(14 218)	1 548	-	1 176 332	-
	5530	за 2021г.	127 787	535 690	(54 661)	-	287	609 104	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	595 733	569 918	(77)	-	-	1 165 574	-
	5531	за 2021г.	83 146	527 946	(15 359)	-	-	595 733	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	12 631	9 962	(12 250)	-	-	10 344	-
	5532	за 2021г.	44 213	7 574	(39 156)	-	-	12 631	-

Прочая	5513	за 2022г.	740	17	(1 891)	1 548	-	413	-
	5533	за 2021г.	428	170	(145)	-	287	740	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	609 104	579 898	(14 218)	1 548	-	1 176	332
	5520	за 2021г.	127 787	535 690	(54 661)	-	287	609 104	-

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло	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				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	33 460	-	-	-	-	33 460
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	15 963	-	-	-	-	15 963
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	547 220	1 086 559	35 643	(628 521)	1 548	-	1 042 449
	5580	за 2021г.	424 320	332 765	48 105	(258 257)	-	287	547 220
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	129 713	157 049	-	(106 837)	-	-	179 924
	5581	за 2021г.	57 788	104 873	-	(32 949)	-	-	129 713
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	777 509	-	-	-	-	777 510
	5582	за 2021г.	1	-	-	(1)	-	-	-
расчеты по налогам и	5563	за 2022г.	1 080	-	-	(686)	1 548	-	1 942

вносам	5583	за 2021г.	536	1 044	-	(787)	-	287	1 080
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	416	146 500	35 643	(520 998)	-	-	77 557
	5585	за 2021г.	365 982	226 845	48 105	(224 520)	-	-	416 412
прочая	5566	за 2022г.	15	5 500	-	-	-	-	5 515
	5586	за 2021г.	13	2	-	-	-	-	15
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	547 220	1 086 559	35 643	(628 521)	1 548	-	1 042 449
	5570	за 2021г.	424 320	332 765	48 105	(258 257)	-	287	547 220

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность на 31.12.2022 отсутствует.

В составе строки **1550** Бухгалтерского баланса «Обязательства по ДДУ» отражена сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, определяемая исходя из цены ДДУ – 380330 тыс. руб.

В составе строки **1510** Бухгалтерского баланса «Заемные средства» учтены суммы займа и процентов. Информация отражена в таблице (тыс. руб.)

Договор краткосрочного займа в т. ч. проценты	Срок погашения	остаток на начало отчетного периода	Погашено	Поступило /начислено	Остаток на конец отчетного периода
№1-СХВ/05-17 от 23.05.2017 ИП Ардашев О.В.(проценты)	23.05.2023	3,32			3,32
№20-СХВ/04-21 от 08.04.2021 /11 эт/	08.04.2025			4 072,9	4 072,9
№21-СХВ/06-21 от 03.06.2021 /12 эт/	03.06.2025			7 029,1	7 029,1
№22-СХВ/07-22 от 21.07.2022 /9 эт/	21.07.2025			385,7	385,7
№23-СХВ/08-22 от 08.08.2022 /не цел/	08.08.2025			158,7	158,7
№8-СХВ/05-17 от 23.05.2017	23.05.2025			23 794,9	23 794,9
№20-СХВ/04-21 от 08.04.2021 /11 эт/ ИП Ардашев О.В.	07.04.2022	5 291, 14	5 291, 14		
№21-СХВ/06-21 от 03.06.2021 /12 эт/ ИП Ардашев О.В.	07.04.2022	107, 91	107, 91		
№5-СХВ/05-17 от 23.05.2017 ИП Ардашев О.В.	13.03.2022	199 418, 76	199 418, 76		
№6-СХВ/05-17 от 23.05.2017 /6 этап/ ИП Ардашев О.В.	08.04.2022	157 750, 20	157 750, 20		
№7-СХВ/05-17 от	22.08.2023	12 963, 0	84 032,3	107 823,6	36754,3

23.05.2017 /7 этап/ ИП Ардашев О.В.					
№8-СХВ/05-17 от 23.05.2017 ИП Ардашев О.В.	23.05.2022	209, 61	320,2	110,6	
11-01/17 от 11.01.2017 Ардашева Л.Г.	10.01.2023	23 493, 04			23 493, 04
16-08/16 от 16.08.2016 Ардашева Л.Г.	15.08.2023	11 816, 50			11 816, 50
№05-12/16 от 05.12.2016	03.12.2023	3 508, 60			3 508, 60
Дог. займа от 02.08.2016 Баженова С.Г.	25.02.2022	1 850, 00	1850,0		

По состоянию на 31.12.2022 г. в обществе имеются непогашенные:

- краткосрочные займы в сумме 75575,8тыс. руб. в том числе проценты
- долгосрочные займы в сумме 35 441,3 тыс. руб. в том числе проценты

4.4. Денежные средства, зачисленные на счета-эскроу, учтённые на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» отражены в таблице (тыс. руб.)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
008.01 Обеспечения обязательств и платежей полученные	574 315, 4		- 221 809,8		352 505,6	
008.02, Обязательства по счетам эскроу		595 630,2		- 212 300,6		383 329,6

Общая сумма остатка по счетам «эскроу» на 31.12.2022 –0 руб.

5. . Информация о движении денежных средств (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

В составе строки баланса денежные средства и денежные эквиваленты по состоянию на 31.12.2022 года отражена сумма денежных средств в размере 1054 тыс. руб., в том числе:

- денежные средства на расчетном счете в сумме 1053 тыс. руб.
- денежные средства в кассе – 10 тыс. руб.

6. Информация о Доходах; Расходах и Нераспределенной прибыли.

В 2022 году доходы (выручка) от оказания услуг заказчика-застройщика и экономия при вводе в эксплуатацию составила-100 531 тыс. руб.
прочие доходы -472 тыс. руб.

6.1.Расшифровка показателя 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах.

- Доходы от обычных видов деятельности

Номенклатура	сумма, тыс. руб.
Аренда	73
Готовые квартиры 3 этап	4 234
Жилой комплекс "Цветочный город" 5-й этап строительства	55 318
Жилой комплекс "Цветочный город"	40 906

6.2. Расшифровка показателя 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

- **Расходы** от обычных видов деятельности услуг заказчика-застройщика

Номенклатурные группы	сумма, тыс. руб.
Готовые квартиры 6 этап	3 379

6.3. Расшифровка показателя 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.

Отражена в составе прочих расходов сумма процентов в размере 6673 тыс. руб. по 5-6 этапу строительства Жилой комплекс «Цветочный город» после сдачи объекта.

6.4. Расшифровка показателя 2400 (2500) «Чистая прибыль (финансовый результат)» Отчета о финансовых результатах.

Финансовый результат от деятельности за 2022 год составил 80992 тыс. руб. (Нераспределенная прибыль).

7. . Учет расчетов по налогу на прибыль.

Общество в 2021 году применяет режим налогообложения по упрощенной системе с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов».

8. Государственная помощь

Общество не являлось получателем государственной помощи в отчетном и предшествующем отчетному периодах.

9. Информация об условных обязательствах и активах

Существенные условные обязательства и условные активы, по состоянию на 31.12.2022 г. и предшествующие отчетные даты отсутствовали.

10. Информация об исправлении ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.

В отчетном году не были обнаружены существенные ошибки, относящиеся к предыдущим отчетным периодам.

11. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998г. №56н

Существенные события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность и подлежащие раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, отсутствуют.

12. Информация о непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества

В 2022 году деятельность Общества осуществлялась в условиях СВО. На фоне обострения геополитического конфликта на Украине ряд иностранных государств ввели экономические санкции в отношении Российской Федерации.

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 сырьевых рынках, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения новых санкционных ограничений.

Оценить негативное влияние этих факторов на деятельность Общества в денежном выражении не представляется возможным.

По мнению руководства Общества, возможное негативное влияние этих событий не является существенным и не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности, т.к. деятельность Общества ориентирована на внутренний рынок РФ, активы и обязательства в иностранной валюте отсутствуют.

Таким образом, эти неопределенности не имеют прямого влияния на деятельность Общества и, хотя в будущем могут привести к негативным последствиям, руководство Общества не ожидает существенного негативного эффекта, приводящего к угрозе непрерывности деятельности Общества в обозримом будущем.

13. Основные выводы:

Большая часть финансовых показателей деятельности общества соответствует нормам рекомендуемых значений, что свидетельствует об устойчиво-стабильном финансовом состоянии способности общества рассчитываться по своим обязательствам своевременно и в полной мере. Финансово-хозяйственная деятельность общества по итогам 2022г заслуживает удовлетворительной оценки.

В 2022 году Общество осуществляло деятельность застройщика и получила чистую прибыль 80992 тыс. руб.

В отчетном периоде были сданы объекты строительства:

- Жилой комплекс «Цветочный город» 5-й этап строительства.
- Жилой комплекс «Цветочный город» 6-й этап строительства Офисы.

Сроки сдачи соблюдены.

В соответствии с нормами законодательства в сфере строительства Общество не осуществляло иные виды деятельности.

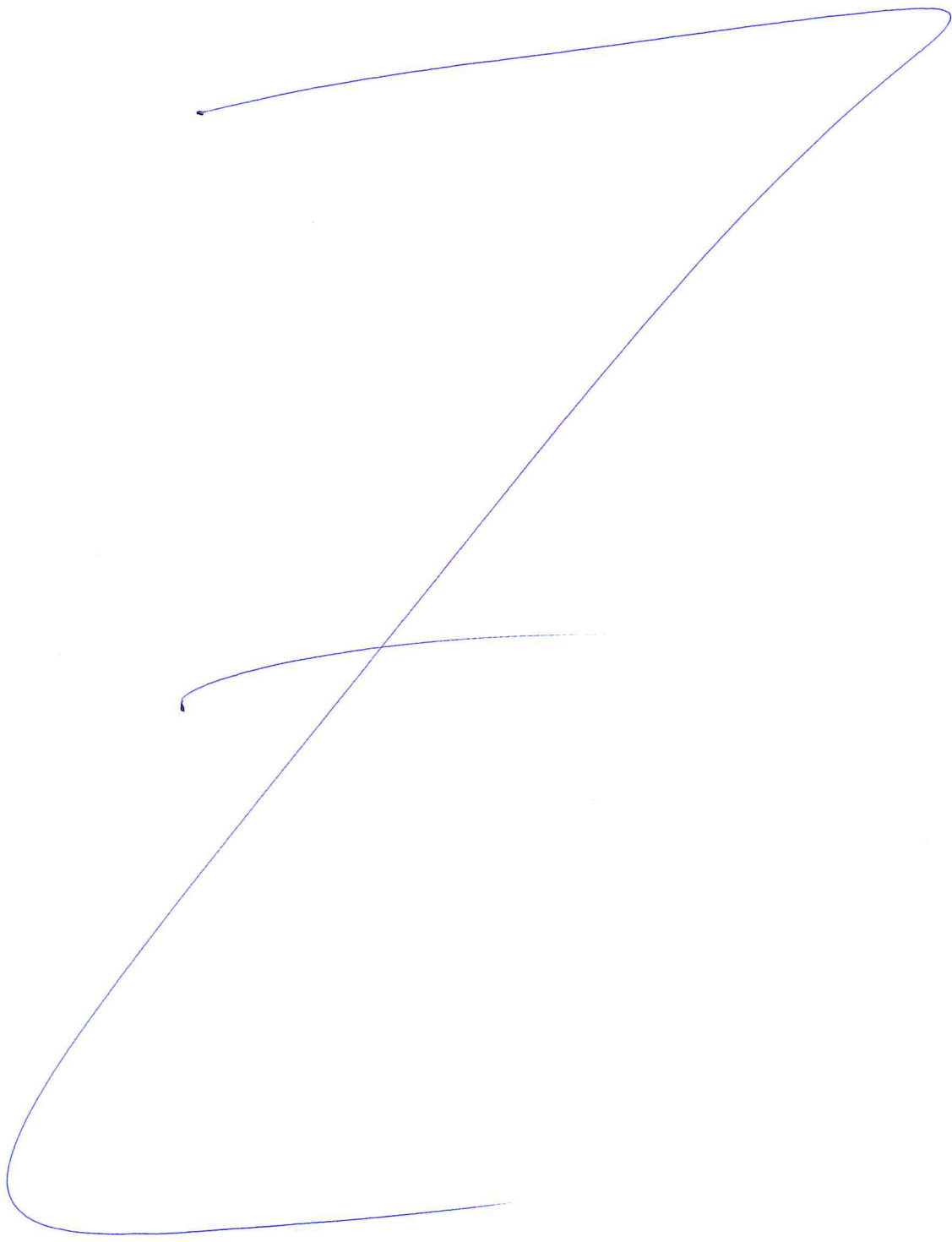
Деятельность Общества по возведению объекта строительства, осуществляется своевременно, в строгом соответствии с установленными сроками.

Директор



Слободская И. А.

26.03.23





Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью на 3 2
Директор двух листах
ООО «Оценка.Консалтинг.Аудит.»

Ермаков М.Ю.