

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Бонава Санкт-Петербург»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург» (ОГРН 1057812480131), 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 отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Принимая во внимание существующую политическую и экономическую ситуацию, у общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург» существует неопределенность в отношении продолжения деятельности в Российской Федерации после завершения всех текущих проектов. Данная информация раскрыта в разделе 24 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Бонава Санкт-Петербург» за 2022 год. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с данным вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской

отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в

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

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

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

Лезинова Татьяна Александровна
Руководитель аудита
(ОРНЗ 21206020138)



Гладких Олег Петрович
Управляющий партнер,
действующий от ООО «АКГ «Прайм Эдвайс»
на основании доверенности б/№ от 02.07.2020 г.
(ОРНЗ 22006039138)



Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторско-консалтинговая группа «Прайм Эдвайс»,
ОГРН 1147847359021
197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 1/32, литера А, помещ. 4Н, офис 404, р.м. 404/8,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11906110912

«30» марта 2023 года

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на <u>31 декабря</u> <u>2022</u>	Дата (число, месяц, год)	К О Д Ы
Организация <u>ООО "Бонава Санкт-Петербург"</u>	Форма по ОКУД	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика _____	по ОКПО	77729846
Вид экономической деятельности <u>Подготовка строительной площадки</u>	ИНН	7841322136
Организационно-правовая форма	по ОКВЭД	43.12
форма собственности: <u>Общество с ограниченной ответственностью собственность иностранного юр. лица</u>	по ОКОПФ ОКФС	12300 23
Единица измерения: <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384

Местонахождение (адрес): 191025, город Санкт-Петербург, проспект Невский, 114-116, литера А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

 ДА

 НЕТ

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

ООО "АКГ Прайм-Эдвайс"

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН 7813599802

Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/ОГРНИП 1147847359021

Пояснения	Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	14 335	28	37
	Результаты исследований и разработок	1120	-----	-----	-----
	Нематериальные поисковые активы	1130	-----	-----	-----
	Материальные поисковые активы	1140	-----	-----	-----
4, 2.1	Основные средства	1150	7 135	8 994	93 513
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	313 271	259 765	131 201
5, 3.1	Финансовые вложения	1170	15 090	15 090	15 090
	Отложенные налоговые активы	1180	93 916	72 233	85 912
	Прочие внеоборотные активы	1190	592 387	1 203 462	147 169
	<i>в т.ч. беспроцентные займы выданные долгосрочные</i>	1191	577 417	1 168 309	144 330
	ИТОГО по разделу I	1100	1 036 134	1 559 572	472 922
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
6, 4.1	Запасы	1210	1 713 162	2 728 759	5 532 136
	<i>в том числе затраты в незавершенном производстве</i>	1211	414 263	1 144 683	2 426 543
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-----	-----	-----
7, 5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 715 254	199 010	277 555
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-----	610 000	-----
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 245 000	1 850 154	3 033 729
	Прочие оборотные активы	1260	306	112	8 431
	ИТОГО по разделу II	1200	4 673 722	5 388 035	8 851 851
	БАЛАНС	1600	5 709 856	6 947 607	9 324 773

Пояснения	Наименование показателя	Код показателя	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	400 000	400 000	400 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-----	-----	-----
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 402	-----	-----
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-----	-----	-----
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 936 683	2 968 327	1 817 836
	ИТОГО по разделу III	1300	4 339 086	3 368 328	2 217 837
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-----	10 253	-----
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-----	-----	-----
12, 7	Оценочные обязательства	1430	119 390	101 882	132 305
	Кредиторская задолженность	1440	-----	-----	-----
	Прочие обязательства	1450	-----	-----	-----
	<i>в т.ч. средства, полученные по ДДУ</i>	1451	-----	-----	-----
	ИТОГО по разделу IV	1400	119 390	112 135	132 305
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-----	-----	-----
13, 5.3	Кредиторская задолженность	1520	921 170	3 180 677	6 549 035
	<i>в т.ч. средства, полученные по ДДУ</i>	1521	710 415	2 878 346	5 705 706
	Доходы будущих периодов	1530	32 983	38 216	41 280
12, 7	Оценочные обязательства	1540	297 227	248 251	384 316
	Прочие обязательства	1550	-----	-----	-----
	ИТОГО по разделу V	1500	1 251 380	3 467 144	6 974 631
	БАЛАНС	1700	5 709 856	6 947 607	9 324 773

Руководитель _____

Малиновская Е.В. по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.

(расшифровка подписи)



" 30 " марта

2022 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

За _____ год _____ 2022

Организация: _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности: _____

Организационно-правовая форма/ форма собственности _____ *Общество с ограниченной ответственностью
собственность иностранного юр. лица*

Единица измерения *тыс. руб.* _____

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

К О Д Ы	
0710002	
31.12.2022	
77729846	
7841322136	
43.12	
12300	23
384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
14	Выручка	2110	3 451 680	6 372 044
14, 6	Себестоимость продаж	2120	(2 288 125)	(4 211 887)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 163 555	2 160 157
14	Коммерческие расходы	2210	(40 565)	(86 630)
14	Управленческие расходы	2220	(299 728)	(302 663)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	823 262	1 770 864
	Доходы от участия в других организациях	2310	-----	-----
	Проценты к получению	2320	105 878	126 912
	Проценты к уплате	2330	(3 338)	-----
15	Прочие доходы	2340	131 431	141 716
15	Прочие расходы	2350	(140 873)	(99 672)
16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	916 360	1 939 820
	Налог на прибыль	2410	(184 973)	(390 724)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(206 656)	(377 045)
	отложенный налог на прибыль	2412	21 683	(13 679)
	Прочее	2460	-----	(28)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	731 387	1 549 068
СПРАВОЧНО				
	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	-----	-----
	Совокупный финансовый результат периода	2500	731 387	1 549 068
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-----	-----
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-----	-----

Руководитель

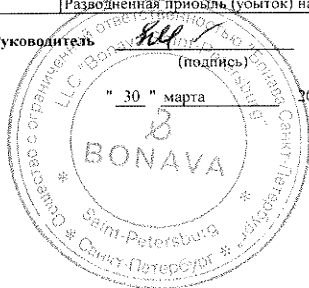
(подпись)

Малиновская Е.В. по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.

(расшифровка подписи)

" 30 " марта

2022 г.



ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

За _____ год _____ 2022
 Организация: ООО "Бонава Санкт-Петербурга"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности: Подготовка строительных площадок
 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
 форма собственности: собственность иностранного юр.лица
 Единица измерения: тыс руб

К О Д Ы	
Форма по ОКУД	0710003
Дата (число, месяц, год)	31.12.2022
по ОКПО	77729846
ИНН	7841322136
по ОКВЭД	43.12
по ОКОПФ	12300
ОКФС	23
по ОКЕИ	384

I. 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 20 20 г.	3100	400 000	-----	-----	1	1 817 836	2 217 837
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-----	-----	-----	-----	1 550 491	1 550 491
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 549 068	1 549 068
переоценка имущества	3212	X	X	-----	X	-----	-----
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-----	X	1 423	1 423
дополнительный выпуск акций	3214	-----	-----	-----	X	X	-----
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-----	-----	-----	X	-----	X
реорганизация юридического лица	3216	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Уменьшение капитала - всего:	3220	-----	-----	-----	-----	(400 000)	(400 000)
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	(400 000)	(400 000)
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-----	-----	-----	-----
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-----	-----	X
Величина капитала на 31 декабря 20 21 г.	3200	400 000	-----	-----	1	2 968 327	3 368 328
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-----	-----	-----	-----	970 758	970 758
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	968 356	968 356
переоценка имущества	3312	X	X	-----	X	2 402	2 402
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-----	X	-----	-----
дополнительный выпуск акций	3314	-----	-----	-----	X	X	-----
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-----	-----	-----	X	-----	X
реорганизация юридического лица	3316	-----	-----	-----	-----	-----	-----
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	-----	-----	-----	-----
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-----	-----	X
Величина капитала на 31 декабря 20 22 г.	3300	400 000	-----	-----	1	3 939 085	4 339 086

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли/ (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-----	-----	-----	-----
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-----	-----	-----	-----
исправлением ошибок	3420	-----	-----	-----	-----
после корректировок	3500	-----	-----	-----	-----
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-----	-----	-----	-----
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-----	-----	-----	-----
исправлением ошибок	3421	-----	-----	-----	-----
после корректировок	3501	-----	-----	-----	-----
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
до корректировок	3402	-----	-----	-----	-----
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-----	-----	-----	-----
исправлением ошибок	3422	-----	-----	-----	-----
после корректировок	3502	-----	-----	-----	-----

3. Чистые активы

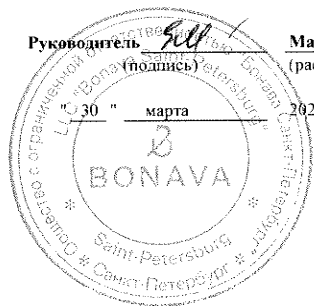
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	4 339 086	3 368 328	2 217 837

Руководитель

(подпись)

Малиновская Е.В. по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.
(расшифровка подписи)

"30" марта 2022 г.



ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За _____ 200_____ 2022

Дата (число, месяц, год)

Организация ООО "Бонава Санкт-Петербург"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Подготовка строительных площадок

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма/

Общество с ограниченной ответственностью собственностью

по ОКОПФ / ОКФС

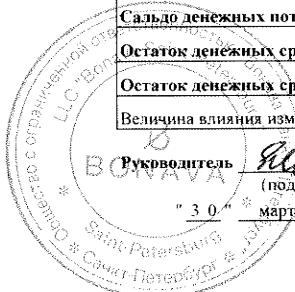
форма собственности: иностранного юр.лица

по ОКЕИ

Единица измерения: тыс. руб.

К О Д Ы	
Форма по ОКУД	0710004
Дата (число, месяц, год)	31.12.2022
по ОКПО	77729846
ИНН	7841322136
по ОКВЭД	43.12
по ОКОПФ / ОКФС	12300 23
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 478 569	3 434 940
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	533 933	781 249
в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями	4111.1	86 671	66 897
поступления от дольщиков	4112	817 292	2 545 017
прочие поступления	4119	127 344	108 674
Платежи - всего	4120	(1 651 525)	(2 549 610)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(988 224)	(1 339 741)
в т.ч. расчеты с дочерними, зависимыми и основными организациями	4121.1	(22 551)	(129 576)
в связи с оплатой труда работников	4122	(253 734)	(468 573)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 978)	(477)
налога на прибыль организаций	4124	(272 609)	(435 601)
расчеты по налогам и сборам	4125	(14 074)	(12 437)
прочие платежи	4129	(117 906)	(292 781)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(172 956)	885 330
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	641 045	126 889
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	4 624	49 675
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	633 230	77 214
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 191	-----
прочие поступления	4219	-----	-----
Платежи - всего	4220	(1 064 041)	(1 805 459)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(194)	(7 066)
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	(1 063 847)	(1 698 193)
передача денежных средств при реорганизации в форме выделения дочернему обществу	4224	-----	(100 200)
прочие платежи	4229	-----	-----
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(422 996)	(1 678 570)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	444 415	10 253
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	444 415	10 253
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	(454 668)	(400 000)
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	-----	(400 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(454 668)	-----
прочие платежи	4329	-----	-----
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(10 253)	(389 747)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(606 205)	(1 182 987)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 850 154	3 033 729
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 243 000	1 850 154
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1 051	(588)



Руководитель Малиновская Е.В.
(подпись)
" 3 0 " марта 2021 г.

Малиновская Е.В. по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ В ТАБЛИЧНОЙ ФОРМЕ**

За _____ год _____ 2022

Организация _____

Единица измерения: тыс. руб.

1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И РАСХОДЫ НА НИИОКР

1.1 Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	выбыло	накопленная амортизация и убытки от обесценения	числено амортизации	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	3 928	(3 900)	41 155	3 860	(6 270)	20 645	(0 310)		
	5111	за 2021 г.	3 928	(3 891)			(9)	3 928	(3 900)		
в том числе: (вид нематериальных активов)											
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020 г.									
Прочие нематериальные активы	5111	за 2019 г.									
	5112	за 2020 г.									
	5122	за 2019 г.									
		за 2020 г.									
		за 2019 г.									
		за 2020 г.									
		за 2019 г.									

1.2 Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	1	2	3	4
Всего		20 577		3 860
в том числе: (вид нематериальных активов)				
Мобильное приложение для клиентов		20 577		3 860
- Внедрение ВС				

1.3 Нематериальные активы с полной погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	1	2	3	4
Всего				
в том числе: (вид нематериальных активов)				
Мобильное приложение для клиентов				

2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Код	На начало года		наступило	Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		выбыло объектов		начислено амортизации	перенесена		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 20 22 г.	5200	26 530	(17 536)	1 582	(4 327)	(110)	(3 103)	(1 885)	5 983	21 900	(14 765)
	за 20 21 г.	5210	172 219	(78 706)	8 547	(154 236)	65 229	(4 059)	-----	-----	26 530	(17 536)
в том числе: (группа основных средств)	за 20 22 г.	5201	1 090	(874)	-----	-----	-----	(118)	-----	-----	1 090	(992)
Земля	за 20 21 г.	5211	125 997	(37 398)	2	(124 909)	36 643	(119)	-----	-----	1 090	(874)
Машины и оборудование	за 20 22 г.	5202	14 711	(9 669)	182	(653)	653	(2 830)	-----	-----	14 240	(11 846)
	за 20 21 г.	5212	24 340	(19 825)	8 520	(18 149)	13 413	(3 257)	-----	-----	14 711	(9 669)
Транспортные средства	за 20 22 г.	5203	-----	-----	-----	2 450	(2 450)	-----	(1 475)	2 450	975	-----
	за 20 21 г.	5213	3 036	(3 036)	-----	(3 036)	3 036	-----	-----	-----	-----	-----
Другие виды основных средств	за 20 22 г.	5204	10 729	(6 993)	1 400	(6 124)	1 688	(155)	(410)	3 533	5 595	(1 927)
	за 20 21 г.	5214	18 846	(18 447)	25	(8 142)	12 137	(683)	-----	-----	10 729	(6 993)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 20 22 г.	5220	413 518	(153 753)	-----	(267 399)	205 131	(8 597)	167 153	(42 781)	313 271	0
	за 20 21 г.	5230	447 407	(316 207)	33 078	(66 967)	188 668	(26 214)	-----	-----	413 518	(153 753)
в том числе: помещения	за 20 22 г.	5221	413 518	(153 753)	-----	(267 399)	205 131	(8 597)	167 153	(42 781)	313 271	0
	за 20 21 г.	5231	447 407	(316 207)	33 078	(66 967)	188 668	(26 214)	-----	-----	413 518	(153 753)
	за 20 22 г.	5222	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	за 20 21 г.	5232	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	за 20 22 г.	5223	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	за 20 21 г.	5233	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	за 20 22 г.	5224	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	за 20 21 г.	5234	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	Код	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	за 2022 г.	5240	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2021 г.	5250	-----	-----	-----	-----	-----
в том числе: оборудование	за 2022 г.	5251	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2021 г.	5252	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2022 г.	5253	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2021 г.	5254	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2022 г.	5255	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2021 г.	5256	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2022 г.	5257	-----	-----	-----	-----	-----
	за 2021 г.	5258	-----	-----	-----	-----	-----

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

Наименование показателя		За 20 22 г.	За 20 21 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-----	-----
в том числе: (объект основных средств)	5261	-----	-----
	5262	-----	-----
	5263	-----	-----
	5264	-----	-----
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-----	-----
в том числе: (объект основных средств)	5271	-----	-----
	5272	-----	-----
	5273	-----	-----
	5274	-----	-----

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя		На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	313'271	259'765	131'201
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-----	-----	-----
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-----	-----	-----
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	64'129	65'821	67'512
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-----	-----	-----
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-----	-----	-----
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-----	-----	-----

3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Код	На начало года		исключено	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	исключенная корректировка		выбыло (погашено)		текущий рыночный стоимость (с учетом от обесценения)	первоначальная стоимость	исключенная корректировка
						первоначальная стоимость	исключенная корректировка			
Долгосрочные - всего	на 20 22 г.	5301	15 090	-----	-----	-----	-----	-----	15 090	-----
	на 20 21 г.	5311	15 090	-----	-----	-----	-----	-----	15 090	-----
в том числе: (группа, вид) <i>Финансовые вложения с установленной стоимостью в группе компаний</i> <i>Финансовые вложения с установленной стоимостью в группе компаний с учетом скидки 2-х месяцев</i>	на 20 22 г.	5302	15 090	-----	-----	-----	-----	-----	15 090	-----
	на 20 21 г.	5312	15 090	-----	-----	-----	-----	-----	15 090	-----
	на 20 22 г.	5303	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	5313	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 22 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 22 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Краткосрочные - всего	на 20 22 г.	5305	610 000	-----	-----	(610 000)	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	5315	-----	-----	610 000	-----	-----	-----	610 000	-----
в том числе: (группа, вид) <i>Льготные обязательства</i> <i>Льготные обязательства</i> <i>Договоры</i> <i>Договоры</i>	на 20 22 г.	5306	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	5316	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 22 г.	5307	610 000	-----	-----	(610 000)	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	5317	-----	-----	610 000	-----	-----	-----	610 000	-----
	на 20 22 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 22 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	на 20 21 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Финансовых вложений - итог	на 20 22 г.	5300	625 090	-----	-----	(610 000)	-----	-----	15 090	-----
	на 20 21 г.	5310	15 090	-----	610 000	-----	-----	-----	625 090	-----

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На <u>31 декабря</u> 20 <u>22</u> г.	На 31 декабря 20 <u>21</u> г.	На 31 декабря 20 <u>20</u> г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	5320	-----	-----	-----
в том числе: (группы, виды)				
-----	5321	-----	-----	-----
-----	5322	-----	-----	-----
-----	5323	-----	-----	-----
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	5325	-----	-----	-----
в том числе: (группы, виды)				
-----	5326	-----	-----	-----
-----	5327	-----	-----	-----
-----	5328	-----	-----	-----
Иное использование финансовых вложений	5329	-----	-----	-----

4. ЗАПАСЫ

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	Код	На начало года			Изменения за период				На конец периода	
			себестоимость	всприима резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	всприима резерва под снижение стоимости
						себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 20 22 г.	5400	2 738 759	(10 000)	3 679 596	(4 846 963)	-----	(44 000)	x	1 767 162	(54 000)
	за 20 21 г.	5420	5 604 636	(72 500)	4 686 546	(9 069 431)	62 500	-----	x	2 738 759	(10 000)
в том числе: (группа, вид)											
Сырье, материалы и другие аналогичные	за 20 22 г.	5401	9 095	-----	165 586	(171 910)	-----	-----	-----	2 771	-----
Сырье, материалы и другие аналогичные	за 20 21 г.	5421	34 917	-----	264 676	(290 498)	-----	-----	-----	9 095	-----
Готовая продукция	за 20 22 г.	5402	1 578 742	(10 000)	1 983 996	(2 214 388)	-----	(44 000)	-----	1 348 350	(54 000)
Готовая продукция	за 20 21 г.	5422	3 137 313	(72 500)	2 491 682	(4 050 253)	62 500	-----	-----	1 578 742	(10 000)
Расходы будущих периодов	за 20 22 г.	5403	4 121	-----	1 074	(4 923)	-----	-----	-----	272	-----
Расходы будущих периодов	за 20 21 г.	5423	3 129	-----	11 085	(10 093)	-----	-----	-----	4 121	-----
Затраты в незавершенном	за 20 22 г.		1 144 683	-----	1 527 690	(2 453 880)	-----	-----	195 770	414 263	-----
Затраты в незавершенном	за 20 21 г.		2 426 033	-----	1 835 533	(4 633 891)	-----	-----	1 517 008	1 144 683	-----
Товары	за 20 22 г.		2 118	-----	1 250	(1 862)	-----	-----	-----	1 506	-----
Товары	за 20 21 г.		3 244	-----	83 570	(84 696)	-----	-----	-----	2 118	-----

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На		
		31 декабря 20 22 г.	31 декабря 20 21 г.	31 декабря 20 20 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату, - всего	5440	-----	-----	-----
в том числе: (группа, вид)				
	5441	-----	-----	-----
	5442	-----	-----	-----
	5443	-----	-----	-----
	5444	-----	-----	-----
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	5445	-----	-----	-----
в том числе: (группа, вид)				
	5446	-----	-----	-----
	5447	-----	-----	-----
	5448	-----	-----	-----
	5449	-----	-----	-----

5. ДЕБИТОРСКАЯ И КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Код	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло на финансовый результат	восстановление резерва	увеличение резерва по сомнительным долгам	перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20 22 г.	5501	1 168 309	-----	1 063 847	-----	(23 230)	-----	(1 631 509)	-----	577 417	-----	
	за 20 21 г.	5521	144 330	-----	1 084 982	5 039	(66 042)	-----	-----	-----	1 168 309	-----	
в том числе: (вид) <i>испрошенные займы</i>	за 20 22 г.	5502	1 168 309	-----	1 063 847	-----	(23 230)	-----	(1 631 509)	-----	577 417	-----	
	за 20 21 г.	5522	144 330	-----	1 084 982	5 039	(66 042)	-----	-----	-----	1 168 309	-----	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 20 22 г.	5503	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
	за 20 21 г.	5523	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
в том числе: (вид) <i>покупатели и заказчики</i>	за 20 22 г.	5510	216 130	(17 120)	775 508	-----	(894 736)	-----	14 972	(11 008)	1 728 411	(13 157)	
	за 20 21 г.	5530	298 637	(21 082)	1 901 612	-----	(1 984 119)	-----	25 871	(21 909)	216 130	(17 120)	
в том числе: (вид) <i>покупатели и заказчики</i>	за 20 22 г.	5511	79 902	(7 979)	452 393	-----	(507 130)	-----	14 114	(10 833)	25 165	(4 698)	
	за 20 21 г.	5531	62 131	(8 539)	1 017 400	-----	(999 629)	-----	22 368	(21 808)	79 902	(7 979)	
в том числе: (вид) <i>авансы выданные</i>	за 20 22 г.	5512	87 451	(9 141)	257 886	-----	(300 758)	-----	858	(176)	44 579	(8 459)	
	за 20 21 г.	5532	157 894	(12 543)	198 143	-----	(268 586)	-----	3 503	(101)	87 451	(9 141)	
в том числе: (вид) <i>прочие дебиторы</i>	за 20 22 г.	5513	48 777	-----	65 229	-----	(86 848)	-----	-----	-----	27 158	-----	
	за 20 21 г.	5533	78 612	-----	686 069	-----	(715 904)	-----	-----	-----	48 777	-----	
в том числе: (вид) <i>испрошенные займы</i>	за 20 22 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1 631 509	-----	
	за 20 21 г.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Итого	за 20 22 г.	5500	1 384 439	(17 120)	1 839 355	-----	(917 966)	-----	14 972	(11 008)	2 305 828	(13 157)	
	за 20 21 г.	5520	442 967	(21 082)	2 986 594	5 039	(2 050 161)	-----	25 871	(21 909)	1 384 439	(17 120)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.		На 31 декабря 20 21 г.		На 31 декабря 20 20 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	13 157	-----	17 120	-----	21 082	-----
в том числе: (вид)							
Резерв по сомнительным долгам	5541	13 157	-----	17 120	-----	21 082	-----
	5542	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	5543	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	5544	-----	-----	-----	-----	-----	-----

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Код	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло погашение	выбыло списание на финансовый результат		перевод из долгосрочную задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 20 22 г.	5551	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
	за 20 21 г.	5571	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
в том числе: (вид)									
Поставщики и подрядчики	за 20 22 г.	5552	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Поставщики и подрядчики	за 20 21 г.	5572	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 20 22 г.	5560	3 180 677	4 074 378	(6 333 886)	(9 596 156)	-----	921 170	
	за 20 21 г.	5580	6 549 034	6 227 799	-----	-----	-----	3 180 677	
в том числе: (вид)									
поставщики и подрядчики	за 20 22 г.	5561	105 589	1 202 504	(1 254 269)	-----	-----	53 825	
поставщики и подрядчики	за 20 21 г.	5581	137 729	1 627 045	(1 659 185)	-----	-----	105 589	
Средства, полученные по ДУ	за 20 22 г.	5562	2 878 346	880 254	(3 048 185)	-----	-----	710 415	
Средства, полученные по ДУ	за 20 21 г.	5582	5 705 706	2 611 500	(5 438 860)	-----	-----	2 878 346	
Задолженность дочерних и зависимых обществ	за 20 22 г.	5563	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Задолженность дочерних и зависимых обществ	за 20 21 г.	5583	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Авансы полученные	за 20 22 г.	5564	25 847	519 734	(493 357)	-----	-----	52 224	
Авансы полученные	за 20 21 г.	5584	270 679	525 658	(770 490)	-----	-----	25 847	

Прочие кредиторы	за 20 22 г.	5565	170 895	1 471 886	(1 538 075)		104 706
	за 20 21 г.	5585	434 920	1 463 596	(1 727 621)		170 895
Засильные средства	за 20 22 г.	5566					
	за 20 21 г.	5586					
Итого	за 20 22 г.	5550	3 180 677	4 074 378	(6 333 886)	X	921 170
	за 20 21 г.	5570	6 549 034	6 227 799	(9 596 156)	X	3 180 677

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Всего	5590			
В том числе: (вид)	5591			
	5592			
	5593			
	5594			

6. ЗАТРАТЫ НА ПРОИЗВОДСТВО

Наименование показателя	Код	За 20 22 г.	За 20 21 г.
Материальные затраты	5610	160 683	238 986
Расходы на оплату труда	5620	143 762	239 481
Отчисления на социальные нужды	5630	34 493	61 358
Амортизация	5640	13 970	3 765
Прочие затраты	5650	1 325 176	1 419 127
Итого по элементам	5660	1 678 084	1 962 717
Изменение остатков (прирост [-]) незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-----	-----
Изменение остатков (уменьшение [+]) незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	950 334	2 638 463
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 628 418	4 601 180

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	350 133	365 990	(299 506)	-----	416 617
<i>в том числе:</i>						
<i>Обязательство по оплате отпусков</i>	5701	16 823	32 642	(41 074)	-----	8 391
<i>Резерв на годовой бонус</i>	5702	40 444	34 200	(55 197)	-----	19 447
<i>Резерв на годовой аудит</i>	5703	-----	-----	-----	-----	-----
<i>Гарантийные резервы по введенным в эксплуатацию объектам</i>	5704	169 868	44 367	(88 967)	-----	125 268
<i>Резервы на социальную инфраструктуру</i>	5705	39 164	-----	(39 164)	-----	-----
<i>Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очереди строительства</i>		77 609	162 185	(68 879)	-----	170 915
<i>Прочие</i>		6 225	-----	(6 225)	-----	-----
<i>Резерв на выплаты в связи с плановым снижением численности персонала</i>		-----	92 596	-----	-----	92 596
<i>(вид оценочного обязательства)</i>		-----	-----	-----	-----	-----

8. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 22 г.	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.
Полученные - всего	5800	-----	-----	-----
в том числе:				
(аво)	5801	-----		
(аво)	5802			
(аво)	5803			
(аво)	5804			
Выданные - всего	5810	-----	108 565	-----
в том числе:				
закл IV	5811	-----	108 565	
(аво)	5812			
(аво)	5813			
(аво)	5814			

Руководитель



(подпись)

Мадиновская Е.В. по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.

(расшифровка)

" 30 марта 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах
ООО «Бонава Санкт-Петербург»**

за 2022 год

ООО «Бонава Санкт-Петербург»

191025 г. Санкт-Петербург, Невский р-н, дом 114-116, лит. А

Т: +7 812 329 92 27 Ф: +7 812 329 92 27

ИНН 78-0322103 ОГРН 784000001 ОИРН 00781248614

<http://www.bonava.spb.ru>

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общая информация	5
2.	Основные положения учетной политики.....	7
3.	Основные средства и доходные вложения в материальные ценности.....	18
4.	Финансовые вложения	18
5.	Запасы.....	20
6.	Дебиторская задолженность.....	21
7.	Денежные средства и их эквиваленты.....	21
8.	Прочие активы	22
9.	Уставный капитал	22
10.	Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах.....	23
11.	Заемные средства	23
12.	Оценочные обязательства.....	23
13.	Кредиторская задолженность.....	26
14.	Раскрытие информации по доходам и расходам общества.....	26
15.	Прочие доходы и расходы.....	28
16.	Расчеты по налогу на прибыль.....	31
17.	Обеспечение обязательств.....	32
18.	Денежные средства участников долевого строительства.....	32
19.	Связанные стороны	32
20.	Реорганизация	35
21.	Условные обязательства и условные активы.....	35



22.	Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	36
23.	События, произошедшие после 31 декабря 2022 г.....	40
24.	Непрерывность деятельности.....	40



Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Бонава Санкт-Петербург» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Бонава Санкт-Петербург» (ранее «ЭнСиСи Недвижимость») (далее – Общество). На основании решения единственного участника № 3/2016 от 6 мая 2016 г. ООО «ЭнСиСи Недвижимость» было переименовано в ООО «Бонава Санкт-Петербург».

ИНН: 7841322136, КПП 784101001 (по месту нахождения головного офиса).

Юридический адрес организации: 191015, Санкт-Петербург, проспект Невский, дом 114-116, литера А.

Фактическое местонахождение организации: 191015, Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 114-116, лит. А. ООО «Бонава Санкт-Петербург» является предприятием со 100% иностранным участием. Единственным учредителем до 25 ноября 2015 г. являлось общество ЭнСиСи Актиебулаг (Королевство Швеция). С 25 ноября 2015 г. учредителем с долей участия 100% является ХолдКо Резиденшиал 1 АБ (Королевство Швеция, дата регистрации 08.04.2013г.). Решением от 22.04.2016 г. наименование единственного участника ХолдКо Резиденшиал 1 АБ было изменено на Бонава АБ (публ).

Общество имеет обособленные подразделения по следующим адресам:

1. 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А, пом. 1-Н.
2. 188676, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Щеглово, участок 12.
3. 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарский пр-т, 16, лит. Б.

Конечным бенефициаром является учредитель, Бонава АБ (публ), компания, зарегистрированная 8 апреля 2013 г. в соответствии с законодательством Швеции Патентно-регистрационным управлением Швеции за регистрационным номером 556928-0380 место нахождения: Валлгатан 3, 17080 Сольна, Швеция.

Bonava – ведущий девелопер жилья в странах Европы, создающий счастливые дома для многих. Компания является первым застройщиком в Европе, получившим одобрение инициативы Science Based Targets в отношении своих климатических целей. На сегодняшний день в Bonava работают 1,900 человек. Компания строит жилые дома в Германии, Швеции, Финляндии, Норвегии, Эстонии, Латвии и Литве. В 2022 году чистые продажи компании составили 1,48 миллиарда евро. Bonava завершает свою деятельность в Санкт-Петербурге. Акции и зеленые облигации Bonava котируются на Стокгольмской бирже Nasdaq. Конечные бенефициары-физические лица с долей владения более 20% отсутствуют.

Единоличным исполнительным органом ООО «Бонава Санкт-Петербург» является Генеральный директор Черная Мария Владимировна, назначенная Решением Совета директоров № 01/2020 от 7 октября 2020 г.



Состав совета директоров и исполнительного органа Общества был изменен решением №01/2022 от 17.03.2022 г. и представлен следующим образом:

Ф.И.О.	Должность	Общая сумма выплаченного вознаграждения (тыс.руб.)	Описание вида, выплаченного вознаграждения
Майкл Бьёрклунд	Председатель Совета директоров	-	-
Черная Мария Владимировна	Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург» с 30.12.2016 г. полномочия продлены по 29.12.2024 г. (Решение 01/2020 от 7 октября 2020 г.)	19 210	Оплата труда

Основным видом деятельности ООО «Бонава Санкт-Петербург» (далее – Общество) в 2022 году было выполнение функций заказчика-застройщика при строительстве жилого комплекса «Грена Лунд», с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.

В 2022 году были введены в эксплуатацию следующие очереди строительства:

- 29.09.2022 – очередь 8.1 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 29.09.2022 – очередь 8.2 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 16.11.2022 – очередь 8.3 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 16.02.2022 – очередь 9.2 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 13.12.2022 - очередь 11.2 жилого комплекса «Грена Лунд»;
- 13.12.2022 - очередь 11.3 жилого комплекса «Грена Лунд»;

Среднегодовая численность работников за 2022 год составляет 90 человек, за 2021 год 198 человек.

2. Основные положения учетной политики

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резервы ожидаемых затрат;
- резерв на проведение аварийно-восстановительных работ на опасном производственном объекте;
- гарантийные резервы.

Порядок проведения инвентаризации

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки: 1 раз в год в срок 1 октября – 31 декабря отчетного года.

Порядок учета предметов со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью менее 100.000 руб.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев и в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами, но стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100.000 рублей учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.

Порядок учета объектов ОС, подлежащих обязательной государственной регистрации

Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимать к бухгалтерскому учету в качестве основных средств сразу после начала фактической эксплуатации и подачи документов на государственную регистрацию с выделением на отдельном субсчете к счету 01 "Основные средства". При этом амортизацию начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем введения объекта в эксплуатацию, с последующим уточнением начисленной суммы после государственной регистрации.

Инвестиционная недвижимость

Объектами инвестиционной недвижимости являются: Недвижимость для сдачи в аренду или для получения дохода от прироста ее стоимости.

По объектам, относящимся к инвестиционной недвижимости, Обществом применяется учетная модель по переоцененной стоимости, амортизация не начисляется.

По объектам недвижимости, состоящим на кадастровом учете в качестве переоцененной (рыночной) стоимости применяется их кадастровая стоимость. Переоценка производится на каждую отчетную дату.

Стоимость переоценки отражается на счете 91 в прочих доходах или прочих расходах. (п. 28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

Инвестиционная недвижимость на 31.12.2021 г.	Переоценка инвестиционной недвижимости в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 на 01.01.2022 г., относящаяся на НРП	Переоценка инвестиционной недвижимости на 31.12.2022 г.	Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2022 г.
16'406	269'285	0	285'691
66'791	- 39'212	0	27'579
83'197	230'073	0	313'271

Учет арендованного имущества

ФСБУ 25/2018 не применяется в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который он применяется.

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. При этом соблюдается условие, при котором договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также, предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательства, возникающие в результате аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости будущих арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Амортизация начисляется в бухгалтерском учете ежемесячно или ежеквартально в зависимости от периодичности уплаты арендных платежей.

Право пользования активом и обязательство по аренде признается по каждому договору аренды одновременно на 1 января года, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически внесенных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

Периодичность начисления процентов устанавливается в зависимости от периодичности арендных платежей и производится ежеквартально на отчетную дату.

Право пользования актива по арендованным основным средствам, в части которых используется данный стандарт в бухгалтерской отчетности (Форма 1) Общество отражает по строке 1150 "Основные средства" с раскрытием информации в примечаниях к годовой отчетности о включении прав пользования активами. (п. 47 МСФО (IFRS) 16 "Аренда".п. 15 ФСБУ 25/2018)

Порядок учета затрат по достройке, дооборудованию, реконструкции, амортизации объекта основных средств

По завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств, затраты, учтенные на счете учета вложений во внеоборотные активы, увеличивают первоначальную стоимость этого объекта основных средств.

Способ начисления амортизационных отчислений по основным средствам

Для основных средств, не относящихся к инвестиционной недвижимости амортизация начисляется линейным способом (первоначальная стоимость умножить на норму амортизации) и начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. (п.33 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

Ликвидационная стоимость основных средств

Ликвидационная стоимость основных средств является элементом амортизации, пересматривается один раз в год, в конце года, на последнюю дату отчетного периода. Определение ликвидационной стоимости производится только по тем объектам основных средств, по которым ее возможно достоверно определить. В случае, когда при выбытии актива поступления в виде запчастей, материалов или денежных средств не ожидаются, либо их сумма незначительна стоимость ликвидации признается равной нулю. (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

Порядок определения срока полезного использования объектов основных средств

Срок полезного использования объектов основных средств устанавливается как минимально возможный срок полезного использования, установленный для соответствующей амортизационной группы. В соответствии с п. 9 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" от 17.09.2020 г. сроки полезного использования основных средств (в годах), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования
Машины и оборудование (группа 2)	от 2 до 3 лет включительно
Транспортные средства (группа 3)	от 3 до 5 лет включительно
Другие виды основных средств (группа 9)	от 25 до 30 лет включительно

При приобретении объектов основных средств, бывших в употреблении, Организация определяет срок полезного использования этого имущества как минимально возможный срок полезного использования, установленный для соответствующей амортизационной группы, уменьшенный на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником, подтвержденное справкой предыдущего собственника или иным документом.

При приобретении зданий, с целью их последующего сноса и реализации на земельных участках, находящихся под ними инвестиционного проекта по созданию нового жилого комплекса срок полезного использования этих зданий определяется с учетом предполагаемого срока их жизни до сноса согласно графика реализации инвестиционного проекта. (ФСБУ 6/2020 "Основные средства")

Нематериальные активы

В соответствии с п. 6 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериальных активов

определяется как сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

В соответствии с п. 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется (п. 23 ПБУ 14/2007).

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности Общества в отчетном периоде (п. 33 ПБУ 14/2007).

Изменение первоначальной стоимости нематериального актива, по которой он принят к бухгалтерскому учету, допускается в случаях переоценки и обесценения нематериальных активов (п. 16 ПБУ 14/2007).

В соответствии с п. 14 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», нематериальные активы, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом: первоначальная стоимость таких активов определяется исходя из стоимости активов, переданных или подлежащих передаче. При невозможности установить стоимость активов, переданных или подлежащих передаче по таким договорам, величина стоимости полученных нематериальных активов устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные нематериальные активы.

Материально-производственные запасы

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» (п. 2 Приказа Минфина от 15.11.2019 № 180н) в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);

предназначенные для продажи;

используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи. Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов (кроме случаев, когда они непосредственно связаны с производством продукции).

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» (п. 2 Приказа Минфина от 15.11.2019 № 180н), материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости определяемой в порядке, установленном п. п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости. Завершенные строительством объекты недвижимости учитываются в качестве готовой продукции, оцененной по фактической себестоимости.

Общество проводит тест на обесценение материально-производственных запасов на отчетную дату. В случае выявления морально устаревших, полностью или частично потерявших свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, такие запасы Общество отражает в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных

ценностей. Данный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Учет затрат в незавершенном производстве и учет готовой продукции

Затраты на строительство, а также готовые построенные объекты отражаются в составе оборотных активов по статье «Запасы».

Порядок учета НДС, оплачиваемого поставщикам, подрядчикам в ходе долевого строительства объектов

НДС, оплачиваемый поставщикам, подрядчикам, в ходе долевого строительства, собирается на субсчетах 19 счета, относящихся к проектным расходам и имеющих в описании слова «распределяемый».

Порядок списания стоимости спецодежды

Производится единовременное списание стоимости специальной одежды, срок эксплуатации которой согласно норм выдачи не превышает 12 месяцев, в дебет соответствующих счетов учета затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам организации.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальную одежду учитываются в составе средств в обороте.

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резерв создается в конце каждого отчетного периода по каждому сомнительному долгу на основании инвентаризации дебиторской задолженности.

Резервы безнадежных долгов создаются при просрочке покупателем оплаты за отгруженную продукцию, оказанные услуги, выполненные работы или на выплаченный аванс поставщику при отсутствии первичных документов, подтверждающих выполнение работы, оказание услуги, поставку ТМЦ более 60 календарных дней в размере 100% суммы дебиторской задолженности. Резервы начисляются на суммы задолженности, превышающие 50000 руб. по одному договору.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Доходы

Виды доходов, относящиеся к основной деятельности

- реализация продаваемых помещений объектов строительства;
- оказание дополнительных (сопутствующих) услуг инвесторам/покупателям недвижимости;

- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от выполнения работ по договорам строительного подряда.

Выручка и прочие доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (с изменениями от 30 декабря 1999 г., 30 марта 2001 г., 18 сентября 2006 г., 27 ноября 2006 г., 25 октября 2010, 08 ноября 2010, 27 апреля 2012, 06 апреля 2015, 27 ноября 2020)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.
- Выручка по договорам ДДУ и ДКП признается на дату передачи помещений по передаточному акту.

Доходы отражаются по методу начисления.

Порядок учета средств, поступающих от участников долевого строительства

Учет средств, поступающих по договорам долевого участия отражается в составе кредиторской задолженности. Учет средств, поступающих по договорам долевого участия на эскроу счета, отражается по забалансовому счету, до перечисления их банком на соответствующий расчетный счет Общества.

Прочие доходы, непосредственно не связанные с предметом деятельности организации, учитываются в составе прочих доходов на счете 91.

Расходы

Порядок признания управленческих расходов:

Общехозяйственные (управленческие) расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены, и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе управленческих расходов.

Порядок признания коммерческих расходов:

Расходы на продажу и маркетинг признаются в том отчетном периоде, в котором они были понесены, и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе коммерческих расходов.

Списание в расходы вступительных, членских и целевых взносов, уплачиваемых в СРО

Вступительные, членские и целевые взносы, уплачиваемые в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», одновременно списываются в управленческие расходы.

Порядок списания курсовых разниц

Списание курсовых разниц по операциям с иностранной валютой производится непосредственно на финансовый результат деятельности предприятия / счет 91 «Прочие доходы и расходы»/ по мере совершения операций и на конец каждого месяца.

Порядок учета затрат по договорам долевого участия в строительстве

Затраты по договорам долевого участия в строительстве собираются в составе незавершенного производства на счете 20 с аналитикой по проекту.

Методика исчисления полной себестоимости продаваемых помещений объектов строительства

1. Определяется общая сумма девелоперских расходов по всему проекту жилого комплекса (далее – Проект) на дату ввода в эксплуатацию конкретной очереди строительства (далее Объект).
2. В себестоимость Объекта включается доля девелоперских расходов, определяемая как доля площади продаваемых помещений Объекта в общей площади продаваемых помещений Проекта.
3. В себестоимость Объекта включается балансовая стоимость земельного участка, относящегося к нему, определяемая как доля площади продаваемых помещений Объекта в общей площади продаваемых помещений Проекта за минусом самостоятельно продаваемых участков земли под местами автостоянки и социальными объектами (обязательствами).
4. Продаваемые помещения Объекта подразделяются на помещения, реализация которых облагается НДС и те, реализация которых не облагается НДС. НДС, относящийся к помещениям, реализация которых облагается НДС, подлежит вычету, по остальным помещениям НДС включается в себестоимость этих помещений.
5. Исчисление себестоимости квадратного метра продаваемых помещений:
 - все расходы на создание Объекта подразделяются на прямые и косвенные;
 - процент распределения прямых расходов между видами помещений определяется на основании данных Сметных расчетов, являющихся приложением к договорам генерального подряда на выполнение строительно-монтажных работ на данном Объекте; исчисляется доля расходов на создание каждого вида помещений в общей сумме расходов;
 - процент распределения косвенных расходов между видами помещений определяется на основании данных о площади помещений Объекта по результатам обмеров ПИБ, исчисляется доля площади каждого вида помещений в общей площади Объекта;
 - по каждому виду помещений суммируется доля относящихся к нему прямых и косвенных расходов;
 - расходы по каждому виду помещений делятся на общую площадь соответствующего вида помещений по результатам обмеров ПИБ, в результате получается себестоимость квадратного метра по каждому виду помещений.
6. Формирование себестоимости продаваемого помещения происходит путем умножения его площади по



результатам обмеров ПИБ на себестоимость квадратного метра.

Отражение в бухгалтерской отчетности прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности и не являющиеся существенными, отражаются в отчете о финансовых результатах свернуто.

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Порядок учета процентов по займам и кредитам, привлекаемым для осуществления долевого строительства

Расходы по займам и кредитам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов включаются в затраты того периода, в котором они произведены.

Способ определения стоимости финансового актива при его выбытии

По первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Создание оценочных обязательств

Порядок создания оценочного обязательства на оплату отпусков

Общество создает оценочное обязательство на оплату отпусков. Оценочное обязательство начисляется исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, причитающихся сотруднику на конец отчетного периода, и величины среднедневного заработка сотрудника. В величину резерва на оплату отпусков включаются обязательные страховые взносы, начисляемые на отпускные.

Оценочное обязательство на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию

В отношении товаров (работ), по которым в соответствии с условиями заключенного договора с покупателем или требованиями законодательства предусмотрены обслуживание и ремонт в течение гарантийного срока, оценочные обязательства на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию создаются в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Величина оценочного обязательства определяется организацией на основе

мнений экспертов и сложившейся рыночной практики.

Оценочное обязательство на предстоящие расходы по объектам (очередям строительства) после даты акта ввода в эксплуатацию

В отношении расходов, предстоящих в будущем после ввода в эксплуатацию очереди строительства организация создает оценочное обязательство в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов согласно финальной смете затрат по данному объекту.

Резервы по сомнительной дебиторской задолженности

В отношении дебиторской задолженности, при отсутствии возможности провести зачет встречных однородных требований, при наличии высокой степени вероятности неисполнения обязательства организация создает резерв в величине, отражающей сумму просроченной задолженности на основании инвентаризации, проводимой на отчетную дату.

Порядок включения в себестоимость продукции расходов будущих периодов

Расходы, произведенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, отражаются на счете 97 «Расходы будущих периодов». Расходы будущих периодов включаются в себестоимость производимой продукции равномерно в течение этих периодов. В случае, когда невозможно достоверно и точно установить периоды, к которым относятся подобные расходы, решение об установлении периодов утверждается отдельным приказом Генерального Директора.

В состав расходов будущих периодов включать следующие расходы:

- расходы по оплате подписки на периодические издания;
- расходы на получение лицензий;
- расходы на право пользование правовыми информационными системами;
- расходы на страхование.

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Социальные обязательства

В рамках исполнения социальных обязательств Общество несет расходы на создание объектов инфраструктуры.

Расходы на создание объектов, предназначенных для продажи, учитываются в составе незавершенного производства, затем, при полной готовности объекта, его себестоимость формируется в составе готовой продукции. При наличии достоверной информации о том, что цена реализации объекта будет ниже расходов на его создание, в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих расходов признается обесценение объекта в размере ожидаемого убытка от продажи.

Расходы по безвозмездно передаваемым объектам признаются в составе расходов по мере ввода в эксплуатацию очередей строительства основного объекта пропорционально площади передаваемых помещений.

Порядок отражения сумм налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе

Суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе отражаются свернуто.

Затраты, результат которых не несет будущих выгод для реализации проекта

Общество ежегодно проводит инвентаризацию прямых затрат в незавершенном производстве. Затраты, результат которых не несет дальнейших выгод для реализации проекта, признаются в составе прочих расходов в отчете о финансовых результатах.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения двенадцать месяцев и менее, а также высоколиквидные банковские векселя.

Способ отражения срочных депозитов

Суммы депозитов сроком менее 3-х месяцев отражаются в бухгалтерской отчетности в составе строки «Денежные средства и эквиваленты».

Свернутое отражение денежных потоков

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. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа. При несущественном изменении официального курса иностранной валюты к рублю, устанавливаемого Центральным банком Российской Федерации, пересчет в рубли, связанный с совершением большого числа однородных операций в такой иностранной валюте, может производиться по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период.

В случае если незамедлительно после поступления в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет полученную сумму иностранной валюты на рубли, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически полученных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли. В случае если незадолго до платежа в иностранной валюте Общество в рамках своей обычной деятельности меняет рубли на необходимую сумму иностранной валюты, то денежный поток отражается в отчете о движении денежных средств в сумме фактически уплаченных рублей без промежуточного пересчета иностранной валюты в рубли.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена финансовая отчетность.

Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Курс ЦБ РФ на 31 декабря 2022 г. составил:

Доллар США 70,3375 рублей;
Евро 75,6553 рублей.

Иное

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных

стандартов бухгалтерской (финансовой) отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008).

3. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. Инвестиционная недвижимость учитывается по строке «Доходные вложения в материальные ценности».

По состоянию на 31 декабря 2022 г. первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств без учета износа составила 34 576 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 33 878 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.: 59 497 тыс. руб.).

Изменений стоимости основных средств в части достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации не проводилось. Переоценка объектов основных средств проведена в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Часть имущества по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11 в 2022 году сдавалась в аренду сторонним организациям. Здание бизнес-центра с остаточной стоимостью 285 691 тыс. руб. будет продолжать сдаваться в аренду; Нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, литера. А, пом. 4-Н, площадь 938 м2 сдавались в аренду в 2022г.

4. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Долгосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 г. – 15 090 тыс. руб., 31 декабря 2021 г. – 15 090 тыс. руб., 31 декабря 2020 г. – 15 090 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 году отсутствуют краткосрочные финансовые вложения .

Предоставленные займы

Краткосрочные заемные средства, выданные по состоянию на 31 декабря 2022 г. имели следующую структуру:

Наименование	Сумма займа, тыс. руб.	Валюта займа	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Полученные обеспечения
Займы					
ООО «Бонава Магазин Квартир» Договор займа №1А/2020 от 06.08.2020 г.	9 000	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
Итого выдано заемных средств:	9 000	-	-	-	-

Наименование	Сумма займа, тыс. руб.	Валюта займа	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Полученные обеспечения
Займы					
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа 1SPV-2020 от 16.11.20 г	562'723,30	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа №2SPV-2020 от 24.12.20 г.	137'624,62	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 1SPV-2021 от 29.01.2021г.	406'295,48	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 4SPV-2021 от 01.04.2021 г.	165'324,60	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 5SPV-2021 от 01.04.2021 г.	70'575,00	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 6SPV-2021 от 01.04.2021 г.	49'570,00	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 7SPV-2021 от 01.04.2021 г.	113'070,97	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 8SPV-2021 от 01.04.2021 г.	37'562,42	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный					Обеспечение

Застройщик Бонава» Договор займа № 9SPV-2021 от 01.04.2021г.	550,00	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 10SPV-2021 от 01.04.2021г.	88'212,10	Рубль	-	До 31 декабря 2023 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
Итого выдано заемных средств:	1 631 508,49	-	-	-	-

Долгосрочные заемные средства, выданные по состоянию на 31 декабря 2022 г. имели следующую структуру:

Наименование	Сумма займа, тыс. руб.	Валюта займа	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Полученные обеспечения
Займы					
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 2SPV-2021 от 19.02.2021 г.	138'926,00	Рубль	-	До 18 февраля 2024 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 3SPV-2021 от 24.02.2021 г.	379'152,50	Рубль	-	До 20 февраля 2024 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 12SPV-2021 от 21.12.2021г.	3'410,00	Рубль	-	До 31 декабря 2025 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
ООО «Специализированный Застройщик Бонава» Договор займа № 1SPV-2022 от 01.02.2022г.	55'928,86	Рубль	-	До 31 декабря 2025 г.	Обеспечение договором не предусмотрено
Итого выдано заемных средств:	577 417,36	-	-	-	-

За период 2022-2020 гг Общество не выдавало займы в иностранной валюте.

В 2022 году не происходило изменений в составе долгосрочных финансовых вложений. По состоянию на 31 декабря 2022 г. в составе долгосрочных финансовых вложений отражено вложение в компанию ООО «Специализированный Застройщик Бонава» в сумме 15 080 тыс.руб. и ООО «Бонава Магазин квартир» в сумме 10 тыс. руб.

5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Материально-производственные запасы, переданные в залог, по состоянию на 31 декабря 2022 г., 31

декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. отсутствуют.

В составе запасов отражены расходы, связанные с подготовкой к строительству и строительством жилых комплексов и квартир для продажи, а также готовые квартиры, паркинги, кладовые и коммерческие помещения для продажи.

6. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В оборотах не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Задолженность по расчетам с подрядчиками отражается в учете развернуто с учетом гарантийных удержаний и порядка зачета авансов согласно условиям договоров.

Основную долю дебиторской задолженности составляют беспроцентные займы выданные.

Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками в иностранной валюте по состоянию на 31 декабря 2022 г.- отсутствует, 31 декабря 2021 г.- 2 108,36 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.- отсутствует.

Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями в иностранной валюте по состоянию на 31 декабря 2022 г.- отсутствует, 31 декабря 2021 г.- 2 705,56 тыс. руб., 31 декабря 2020 г.- отсутствует.

7. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

Виды денежных средств	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	609	2 462	2 298
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	4 375		1 804
Денежные средства на корпоративных картах	216	1 092	527
Денежные эквиваленты (депозитные вклады)	1 239 800	1 846 600	3 029 100
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	1 245 000	1 850 154	3 033 729

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом были размещены следующие депозитные вклады:

Депозиты в разрезе сроков погашения	Сумма, тыс.руб.	Срок погашения	Процентная ставка
СЭБ банк	50 000,00	10.01.2023	2,0%
СЭБ банк	50 000,00	12.01.2023	2,0%
СЭБ банк	1 139 800,00	13.01.2023	2,0%
Итого:	1 239 800,00		

Данные депозиты отражены по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса.

Общество не размещало депозиты в иностранной валюте в течение 2020-2022 годов.

По состоянию на 31 декабря 2022, 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг. у Общества отсутствуют денежные средства, недоступные для использования.

8. Прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2022 г.		2021 г.		2020 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Беспроцентные займы Выданные (долгосрочные)	577 417		1 168 309	-	144 330	-
Программные продукты (ВС, Складской учет)	3 444		35 083	-	475	1 793
Страхование		306	70	112	2 364	6 637
ЗУ под инвестиционное строительство	11 526		-	-	-	
Иное			-	-	-	1
Итого	592 387	306	1 203 462	112	147 169	8 431

В составе прочих внеоборотных активов на конец периода отражена стоимость выданных долгосрочных беспроцентных займов, программного обеспечения с учетом расходов на его внедрение (ВС, Складской учет), ЗУ под инвестиционное строительство и долгосрочное страхование.

9. Уставный капитал

	Уставный капитал (тыс. руб.)
На 31 декабря 2020 г.	400 000
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
На 31 декабря 2021 г.	400 000
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
На 31 декабря 2022 г.	400 000

По состоянию на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг. уставный капитал Общества оплачен на 100%.

В 2020 году Решением единственного участника №01/2020 от 21.01.2020 г. добавочный капитал в сумме 1 508 026 тыс. руб. передан в ООО «Специализированный застройщик Бонава» в процессе реорганизации в форме выделения, согласно Уточнению к передаточному акту от 19.05.2020 г.

Размер добавочного капитала Общества на 31.12.2022 г. составил 0 тыс. руб.

10. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах

Решением № 05/2020 Единственного участника ООО «Бонава Санкт-Петербург» от 19 октября 2020 г. распределили часть чистой прибыли за 2019 год в размере 400 000 (четыреста миллионов) единственному участнику Общества - Бонава АБ (публ). Выплата дивидендов должна быть произведена не позднее 60 дней со дня принятия настоящего Решения путем перечисления денежных средств на расчетный счет Бонава АБ (публ). Выплата произведена 26 февраля 2021 г. в размере 237 500 тыс. руб. (за минусом удержанного налога на доходы у источника выплаты в размере 12 500 тыс.руб.) и 15 апреля 2021 г. в размере 142 500 тыс.руб. (за минусом удержанного налога на доходы у источника выплаты в размере 7 500 тыс.руб.)

Итого за 2021 год было объявлено и выплачено дивидендов на общую сумму 400 000 тыс. руб. В 2022г дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

11. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2022 г. не имеет задолженности по займам :

	2022 г.		2021 г.		2020 г.	
	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства
Займы	-	-	-	10 253	-	-
Итого заемные средства	-	-	-	10 253	-	-

Краткосрочные заемные средства

В течение 2022г. были привлечены и полностью погашены краткосрочные заемные средства в размере 452 203 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные заемные средства отсутствуют. Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2021 г. также отсутствовали.

12. Оценочные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Обществом созданы следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату отпусков;
- на годовой бонус сотрудникам, по итогам работы в 2022 году, окончательное утверждение и выплата которого произойдет в 1-м квартале 2023 года;
- гарантийные резервы по очередям строительства жилого комплекса «Эланд», «Шведская Крона», «Сканди Клубб», «Грёна Лунд», «Магнифика» рассчитанные на основании накопленной на дату завершения строительства величины строительных затрат, относящихся к соответствующим очередям строительства;
- Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очереди 11.2, 11.3 ЖК «Грена Лунд», очереди 1,3,5 ЖК «Магнифика».

- На основании решения КУП и решения Совета Директоров в рамках планового снижения численности персонала в связи со уменьшением объемов продаж и строительства и адаптацией организации к изменившимся рыночным условиям был создан резерв на выплаты в случае расторжения трудового договора по соглашению сторон.

На дату создания резерва в учете данные выплаты были посчитаны исходя их двух подходов:

1. На основании подписанных соглашений о расторжении сторон, в которых определен день прекращения трудового договора и сумма выходного пособия.
2. На основании потенциальной даты расторжения трудового договора и предполагаемой суммы выходного пособия, подлежащей выплате в соответствии с предварительной оценкой руководством Общества.

	Обязательство по оплате отпусков	Обязательство на годовой бонус	Гарантийный резерв	Резерв на социал. инфраструктуру	Резерв на выплаты по возможным расторжениям трудовых договоров по соглашению сторон	Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очередей строва	Прочие	Итого
31 декабря 2019 г.	32 314	66 899	169 663	59 612	-	-	935	329 423
Признано в отчетном периоде	39 187	55 470	87 170	-	-	385 417	5 000	572 244
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(32 314)	(66 899)	(38 334)	(19 269)	-	(227 295)	(935)	(385 046)
31 декабря 2020 г.	39 187	55 470	218 499	40 343	-	158 122	5 000	516 621
Признано в отчетном периоде	16 823	101 909	22 407	-	-	100 385	1 225	242 749
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(39 187)	(116 935)	(71 038)	(1 179)	-	(180 898)	-	(409 237)
31 декабря 2021 г.	16 823	40 444	169 868	39 164	-	77 609	6 225	350 133

	Обязательство по оплате отпусков	Обязательство на годовой бонус	Гарантийный резерв	Резерв на социал. инфраструктуру	Резерв на выплаты по возможным расторжениям трудовых договоров по соглашению сторон	Резервы ожидаемых расходов после ввода в эксплуатацию очередей строва	Прочие	Итого
Признано в отчетном периоде	32 642	34 200	44 367	-	92 596	162 185	-	365 990
Списано в счет отражения затрат или признания кредиторской задолженности	(41 074)	(55 197)	(88 967)	(39 164)	-	(68 879)	6 225	(299 506)
31 декабря 2022 г.	8 391	19 447	125 268	-	92 596	170 915	-	416 617

Оценочные обязательства по состоянию на 31 декабря имели следующую структуру:

	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Из общей суммы обязательств:			
Долгосрочные	119 390	101 882	132 305
Краткосрочные	297 227	248 251	384 316
Итого	416 617	350 133	516 621

Гарантийные обязательства

Общество, являющееся Застройщиком, согласно пунктам 5 и 5.1. статьи 7 Закона РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предоставляет покупателям гарантию на Помещения построенных жилых комплексов сроком на 5 лет на устранение недостатков качества, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Объекта, которая начинается исчисляться со дня выдачи (подписания) разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (как это допускается в соответствии с указанной нормой).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года.

На конец года в бухгалтерской (финансовой) отчетности был отражен резерв в отношении ожидаемых претензий по гарантиям, который был определен на основе мнений экспертов и сложившейся практики Общества.

Оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков работникам

Оценочное обязательство создано в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков

работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2022 г. будет использован в первой половине 2023 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г.

13. Кредиторская задолженность

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками по состоянию на 31.12.2022 г. составила 53 825 тыс. руб. Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками в сумме 105 589 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 137 729 тыс. руб.).

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2022 г. составляет 15 481 тыс.руб. (31 декабря 2021 г.: отсутствует, 31 декабря 2020 г.: отсутствует.)

Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

Наименование	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Налог на прибыль	17 366	84 822	144 109
Налог на добавленную стоимость	14 048	13 592	35 198
Налог на имущество	1 963	262	821
Земельный налог	758	1 043	1 620
Транспортный налог	1	3	10
Штрафы и пени	-	-	-
Прочие (НДФЛ)	-	-	-
Итого задолженность по налогам и сборам	34 136	99 722	181 758

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 и 2020 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

14. Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ10/99).

Основным источником доходов в 2022 году стало отражение доходов от передачи готовых помещений в очереди 8.1, 8.2, 8.3, 9.2 и 11.2, 11.3 жилого комплекса «Грена Лунд». В составе доходов от продаж в Отчете о

финансовых результатах преимущественно отражены средства, привлеченные застройщиком у участников долевого строительства, и относящиеся к переданным в отчетном периоде завершенным объектам долевого строительства. В составе расходов от продаж признаны соответствующие признанным доходам затраты на строительство переданных объектов.

Кроме этого, в 2022 году Общество оказывало по сдаче имущества в аренду. Структура доходов Общества в 2022 году представлена ниже:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Привлечение средств дольщиков по договорам долевого участия и реализация недвижимости по договорам купли-продажи	3 369 347	2 201 735	1 167 612
Сдача имущества в аренду	56 509	57 403	(894)
Услуги по сопровождению создания и развития проектов	25 824	25 899	(75)
Прочие услуги		3 088	(3 088)
Итого за 2022 г.	3 451 680	2 288 125	1 163 555

Сравнительная информация за 2021 год:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Привлечение средств дольщиков по договорам долевого участия и реализация недвижимости по договорам купли-продажи	6 211 909	4 056 438	2 155 471
Сдача имущества в аренду	66 831	80 185	(13 354)
Услуги по сопровождению создания и развития проектов	32 898	32 898	-
Прочие услуги	60 406	42 366	18 040
Итого за 2021 г.	6 372 044	4 211 887	2 160 157

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов не денежными средствами (п. 19 ПБУ 9/99).

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Управленческие расходы	2022 г.	2021 г.
Амортизационные отчисления	6'474	1'245
Аренда и содержание офисных помещений	40'650	36'100
Затраты на оплату труда и отчисления	175'769	154'004
Командировочные расходы	641	217
Прочие расходы на содержание персонала	2'443	4'285
Налоги и сборы	21'540	32'520
Услуги по управлению	17'680	55'000
Консультационные услуги	5'106	5'656
Расходы на аудит	300	1'511
Услуги связи, программное обеспечение, ИТ	10'979	829
Прочие административные расходы	18'146	11'296
Всего	299'728	302'663

В течение 2021 и 2022 годов Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	2022 г.	2021 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	37 314	64 255
Долгосрочные вознаграждения	-	-

По состоянию на 31.12.2022г. сформирован Резерв на выплаты КУП в случае расторжения трудового договора по соглашению сторон.

Наименование показателя	2023г.	2024г.
Краткосрочные вознаграждения	10 378	
Долгосрочные вознаграждения		40 261

По состоянию на 31.12.2022г. сформирован Резерв на выплаты КУП на годовую премию по итогам 2022г. в размере 6 508 тыс. руб.

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Коммерческие расходы	2022 г.	2021 г.
Расходы на рекламу и маркетинг	10'753	35'552
НДС, включаемый в расходы	-	4'328
Материалы для продвижения бренда	626	2'585
Амортизационные отчисления	-	239

Вознаграждения агентствам за привлечение покупателей	6'869	15'158
Издержки демонстрационного зала (show-room costs)	2'801	
Затраты на содержание офисов продаж на территории объектов	1'188	
Госпошлины и платежи в Фонд дольщиков	-	26'977
Прочие издержки реализации	18328	1'791
Итого коммерческие расходы	40'565	86'630

15. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы были представлены следующими статьями:

Прочие доходы, в том числе:	2022 год	2021 год
Погашение резерва ожидаемых затрат по социальным обязательствам и гарантийных резервов	80'293	109'529
Прибыль от прочей реализации	10'546	14'204
Возврат средств из фонда за расторгнутые ДДУ	9'198	-
Списанная в доход кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	826	1'702
Штрафы по хозяйственным договорам	1'587	1'685
Курсовые разницы (показаны свернуто)	156	-
Реализация прочего имущества	5'086	8'505
Уменьшение резервов безнадежных долгов	5'039	3'598
Прочие доходы	18'700	2'493
Итого прочие доходы	131'431	141'716

Прочие расходы, в том числе:	2022 год	2021 год
Затраты понесенные после сдачи очередей строительства	69'939	88'696
Налоги и сборы	25	421

Резерв обесценения готовой продукции	44'000	
Гарантийный резерв	4'467	
Штрафы по хозяйственным договорам	1'342	3'024
Убыток от продажи сетей	13'796	-
Курсовые разницы (показаны свернуто)	-	1'071
Списание долгосрочной задолженности	292	4'274
Комиссия банка	2'180	1'334
Прочие расходы	4'832	852
Итого прочие расходы:	140'873	99'672

16. Расчеты по налогу на прибыль

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр. 3 x гр. 4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль до налогообложения 2022 г. (строка 2300) и условный расход по налогу на прибыль	916 360	20%	183 272
2	Налог на прибыль (строка 2410), в т.ч.:	924 865	20%	184 973
2.1	текущий налог на прибыль (строка 2411)	1 033 280	20%	206 656
2.2	отложенный налог на прибыль (строка 2412), в т.ч.:	(108 416)	20%	(21 683)
2.2.1	<i>Корректировка резерва по годовым бонусам и отпускам, резервам предстоящих выплат персоналу</i>	(56 940)	20%	(11 388)
2.2.2	<i>Налоговое обязательство по реализации с отсрочкой</i>	570	20%	114
2.2.3	<i>Корректировка гарантийных резервов</i>	27 015	20%	5 403
2.2.4	<i>Резервы ожидаемых затрат по введенным проектам</i>	(72 785)	20%	(14 557)
2.2.5	<i>Прочие резервы</i>	(1 440)	20%	(288)
2.2.6	<i>Налоговый актив по расходам на социальные обязательства</i>	39 164	20%	7 832
2.2.7	<i>Резерв под обесценение НЗП</i>	(44 000)	20%	(8 800)
3	Постоянный налоговый расход за 2022 г.	8 505	20%	1 701

Сравнительная информация за 2021 год

№	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Ставка	гр. 3 x гр. 4, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль до налогообложения 2021 г. (строка 2300) и условный расход по налогу на прибыль	1 939 820	20%	387 964
2	Налог на прибыль (строка 2410), в т.ч.:	1 953 620	20%	390 724
2.1	текущий налог на прибыль (строка 2411)	1 885 226	20%	377 045
2.2	отложенный налог на прибыль (строка 2412), в т.ч.:	68 394	20%	13 679
2.2.1	<i>Корректировка резерва по годовым бонусам и отпускам</i>	7 292	20%	1 458
2.2.2	<i>Налоговое обязательство по реализации с отсрочкой</i>	16 336	20%	3 267
2.2.3	<i>Корректировка гарантийных резервов</i>	33 505	20%	6 701
2.2.4	<i>Резервы ожидаемых затрат по введенным проектам</i>	(58 951)	20%	(11 790)
2.2.5	<i>Прочие резервы</i>	3 963	20%	793
2.2.6	<i>Налоговый актив по расходам на социальные обязательства</i>	1 179	20%	236
2.2.7	<i>Резерв под обесценение НЗП</i>	65 070	20%	13 014
3	Постоянный налоговый расход за 2021 г.	13 800	20%	2 760

Расшифровка показателя постоянный налоговый расход

Наименование	Сумма 2022 г.	Сумма 2021 г.
Расходы на благотворительность	-	-
Финансовая помощь	-	-
Прочие расходы отдела продаж (подарки и угощения клиентам на объектах Сканди Клубб, Магнифика и Грена Лунд)	701	346
Прочие управленческие расходы	3 748	3 095
Прочие расходы введенных очередей	8 720	1 942
Расходы на коллективные мероприятия	3 949	3 290
Расходы на проект «Здоровая команда»	-	-
Представительские расходы	209	1 015
Компенсация питания сотрудников	937	3 047
Прочее	866	1 065
Итого	19 130	13 800
Постоянное налоговое обязательство	3 826	2 760

17. Обеспечения обязательств

Наличие обеспечений обязательств в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

18. Денежные средства участников долевого строительства.

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма обязательств перед участниками долевого строительства исходя из цен заключенных договоров составила: по объектам ЖК Грена Лунд очередь 8 - 63 256,18 тыс. руб., очередь 10 - 225 731,53 тыс. руб. очередь 11 - 646 159,61 тыс. руб., по очередям 12-13 на общую сумму 1 964,16 тыс.руб., по объекту ЖК Магнифика очередь 2 -1 490 тыс. руб. Средства по ДДУ на эскроу счетах по объектам ЖК Грена Лунд очередь 10.3 – 207 500 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. сумма обязательств перед участниками долевого строительства исходя из цен заключенных договоров составила по объектам ЖК Грена Лунд очередь 11.2 - 120 500 тыс. руб., очередь 11.3 - 187 550 тыс. руб. Средства по ДДУ на эскроу счетах по объектам ЖК Грена Лунд очередь 11.2 - 160 763 тыс. руб., очередь 11.3 - 276 618 тыс. руб.

19. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление займов;
- передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы;

Обществом использовались рыночные цены во всех операциях со связанными сторонами.

Все расчеты производятся в денежной форме.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной 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.	Бонава АБ (публ.) (бывш. ХОЛДКО Резиденшиал 1 АБ)	Валлгатан 3, 17080, Сольна, Швеция	Компании принадлежит 100% уставного капитала Общества с 8 декабря 2015 г.	100%	–
Основной управленческий персонал					
2.	Черная Мария Владимировна	г. Санкт-Петербург	Генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург»	–	–
Дочерние хозяйственные общества					
3.	ООО «Бонава Магазин квартир»	Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия	Обществу принадлежит 100% уставного капитала компании	–	100%
4.	ООО «Специализированный застройщик Бонава»	Невский пр., д. 114-116, лит. А, 191025, Санкт-Петербург, Россия	Обществу принадлежит 1% уставного капитала компании	–	1%
Другие связанные стороны					
5.	Бонава Суоми Ою	Маннерхейминтие 103а, 00280	Компания контролируется той	–	–

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной 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, %
		Хельсинки, Финляндия	же группой лиц, что и Общество		

19.1 Операции со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	2022 г.		2021 г.	
	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	Приобретение товаров (работ, услуг)	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	Приобретение товаров (работ, услуг)
Бонава АБ (публ.) услуги	9 192	50 877	30 345	133 217
Бонава АБ (публ.) проценты по займам	-	-	-	-
ООО «Бонава Магазин Квартир» услуги	346	165	356	495
ООО «Специализированный застройщик Бонава» услуги	54 918	13 342	71 783	24 242
Бонава Суоми Ою услуги	4 752	1 272	8 226	9 383
Итого	69 208	65 656	110 710	167 337

19.2 Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	2022 г.		2021 г.	
	Поступление денежных средств	Направление денежных средств	Поступление денежных средств	Направление денежных средств
Бонава АБ (публ.) услуги	6 597	24 478	30 296	135 641
Бонава АБ (публ.) займы	-	-	-	-
ООО «Бонава Магазин Квартир» услуги	346	495	356	660
ООО «Бонава Магазин Квартир» займы	-	-	13 000	-

ООО «Специализированный застройщик Бонава» услуги	85 624	27 263	27 478	124 534
ООО «Специализированный застройщик Бонава» займы	23 230	1 063 847	64 214	1 088 193
Бонава Суоми Ою услуги	7 458	1 272	5 520	6 528
Итого	123 255	1 117 355	140 864	1 355 556

19.3 Остатки по счетам взаиморасчетов со связанными сторонами

Наименование связанной стороны	На 31.12.2022 г.		На 31.12.2021 г.	
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Бонава АБ (публ.) услуги	9 192	24 291	8 705	-
Бонава АБ (публ.) займы	-	-	-	-
ООО «Бонава Магазины Квартир» услуги	-	165	165	-
ООО «Бонава Магазины Квартир» займы	9 000	-	9 000	-
ООО «Специализированный застройщик Бонава» услуги	-	13 708	54 791	10 383
ООО «Специализированный застройщик Бонава» займы	2 208 926	-	1 168 309	-
Бонава Суоми Ою услуги	-	-	2 706	-
Итого	2 227 118	38 164	1 243 676	10 383

20. Реорганизация

В 2022 году реорганизация в какой-либо форме не осуществлялась.

21. Условные обязательства и условные активы

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Решением единственного участника Бонава АБ (публ) № 1/2023 от 15 февраля 2023г. было принято прекратить полномочия Совета директоров и принять Устав Общества в новой редакции.

Учитывая неопределенность дальнейших условий ведения бизнеса в России участником Общества принято решение о приостановлении увеличения объема инвестиционной деятельности в части дальнейшего приобретения новых земельных участков для развития. При этом Общество продолжает вести строительство начатых объектов, продолжает заниматься девелопментом приобретенных земельных участков и ответственно исполнять все имеющиеся договорные обязательства. Решения относительно стартов строительства новых очередей или объектов, имеющих разрешение на строительство, будут, как и ранее, приниматься исходя из их экономической целесообразности. Учитывая текущую политическую и экономическую ситуацию, у Общества после завершения всех текущих проектов, имеется существенная неопределенность в отношении продолжения деятельности в РФ.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Существующие и потенциальные иски против Общества

На текущую дату у Общества отсутствуют производства в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности в составе ответчиков.

22. Информация о рисках хозяйственной деятельности

1. *Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество*

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и другим рискам.

2. *Механизм управления рисками*

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



Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

3. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

3.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, продает продукцию, приобретает товар и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

3.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности) и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях и т.д.

Торговая дебиторская задолженность

Управление кредитным риском, связанным с клиентами, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности клиентов. У общества отсутствуют крупные дебиторы, задолженность по которым была признана сомнительной, по состоянию на 31 декабря.

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Долгосрочные финансовые вложения (прим. 4)	15 090	15 090	15 090
Дебиторская задолженность (прим. 6)	1 715 254	199 010	277 555
Краткосрочные финансовые вложения (прим. 4)	-	-	
Денежные средства (прим. 7)	1 245 000	2 460 154	3 033 729

	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Итого	2 975 344	2 674 254	3 326 374

3.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным займам и др.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования краткосрочных заемных средств компании, входящей в состав группы, контролируемой одной группой лиц и контрактов по покупке с отсрочкой платежа.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

На 31 декабря 2022 г. краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 3 422 342 тыс. руб., (в предыдущих периодах: краткосрочные обязательства Общества меньше оборотных активов на 31 декабря 2021 г. на 1 920 891 тыс. руб., 31 декабря 2020 г. на 1 877 220 тыс. руб.)

На 31 декабря 2022 г. стоимость земельных участков под будущее строительство, отраженных в составе оборотных активов, составляет 104 821 тыс. руб. (31 декабря 2021 г. 192 285 тыс. руб., 31 декабря 2020 г. – 461 176,3 тыс. руб.).

Ниже представлена информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, действовавших на дату окончания соответствующего отчетного периода, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах значительно отличающихся от представленных.

Год, закончившийся 31 декабря 2022 г.	По требованию	Менее 3-х месяцев	3-12 есяцев	1 год	Более 5 лет	Итого
Кредиторская задолженность (прим. 13)	1 886	163 015	710 415	45 854	-	921 170
Итого	1 886	163 015	710 415	45 854	-	921 170

Год, закончившийся 31 декабря 2021 г.	По требованию	Менее 3-х месяцев	3-13 есяцев	1 год	Более 5 лет	Итого
Кредиторская задолженность (прим. 13)	9 959	227 515	2 878 346	64 857	-	3 180 677
Итого	9 959	227 515	2 878 346	64 857	-	3 180 677

Год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	По требованию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1 год	Более 5 лет	Итого
Кредиторская задолженность (прим. 13)	181 758	270 680	5 949 565	147 032	-	6 549 035
Итого	181 758	270 680	5 949 565	147 032	-	6 549 035

4. Другие виды рисков

4.1 Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как существенные. Произошли важные изменения в области валютного регулирования.

Продолжает действовать, установленное в 1-м квартале 2022 г. ограничение на вывоз наличной иностранной валюты (10 тыс. долларов США по курсу на дату вывоза). 28 февраля 2022 года был подписан указ Президента РФ о применении специальных экономических мер в ответ на санкции, введенные отдельными государствами в отношении России. В течение года были внесены уточнения дополнительными Указами Президента РФ от 23.05.2022 N 303, от 09.06.2022 N 360, от 05.03.2022 N 95, от 08.03.2022 N 100, от 18.03.2022 N 126, от 31.03.2022 N 172, от 04.05.2022 N 254, от 27.05.2022 N 322, от 05.07.2022 N 430, от 08.08.2022 N 529)

В течение года действовали меры по обязательной продаже 80% (затем 50%) валютной выручки, полученной резидентами РФ по внешнеторговым контрактам с нерезидентами;

- запрет на осуществление валютных операций, связанных с предоставлением резидентами в пользу нерезидентов иностранной валюты по договорам займа.

Подписанный президентом Указ от 08.08.2022 № 529 предоставил бизнесу право не репатриировать валютную выручку и проводить валютные операции не через уполномоченные банки. А Постановление Правительства РФ от 26.12.2022 № 2433 фактически разрешило получать такую выручку, возвраты по займам и авансов в наличной форме.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

При этом, в настоящее время, рассматривается большое количество законопроектов, в рамках подготовки Антикризисной программы поддержки строительной отрасли, которые должны поддержать налогоплательщиков, осуществляющих деятельность в области строительства.

4.2 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет основную деятельность в Северо-Западном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В начале 2023 года продолжается существенная геополитическая напряженность в связи с проведением Специальной Военной Операции на Украине. Продолжается усиление санкционного давления со стороны недружественных государств в адрес Российской Федерации. Введенные в течение 2022 г. ограничения затронули финансовый сектор и фондовый рынок, экспорт и импорт, международные резервы. Мировые компании массово покинули Россию. К внешним вызовам добавились внутренние: в первую очередь это отток экономически активного населения и капитала из страны. Тем не менее российская экономика продемонстрировала определенную устойчивость.

На дату подготовки бухгалтерской отчетности оценить объем и существенность воздействия будущих событий на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества не представляется возможным. Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

4.3 Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

23. События, произошедшие после 31 декабря 2022 г.

Решением единственного участника Бонава АБ (публ) № 1/2023 от 15 февраля 2023г. было принято прекратить полномочия Совета директоров и принять Устав Общества в новой редакции.

Был заключен договор беспроцентного займа с ООО «Специализированный Застройщик Бонава» № 1SPV-2023 от 09.02.2023 г. Срок действия договора - по 31.12.2024 г. Сумма договора - 300 млн. руб. Денежные средства предоставляются в виде траншей.

24. Непрерывность деятельности.

В связи с проведением РФ специальной операции по защите ДНР и ЛНР и введением некоторыми европейскими странами, США и др. странами санкций против РФ, в 2022 году произошли следующие существенные изменения в финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Учитывая неопределенность дальнейших условий ведения бизнеса в России участником Общества принято решение о приостановлении увеличения объема инвестиционной деятельности в части дальнейшего приобретения новых земельных участков для развития. При этом Общество продолжает вести строительство начатых объектов, продолжает заниматься девелопментом приобретенных земельных участков и ответственно исполнять все имеющиеся договорные обязательства. Решения относительно стартов строительства новых очередей или объектов, имеющих разрешение на строительство будут, как и ранее, приниматься исходя из их экономической целесообразности.



Учитывая текущую политическую и экономическую ситуацию, у Общества после завершения всех текущих проектов, имеется существенная неопределенность в отношении продолжения деятельности в РФ. Мы предполагаем, Общество как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом, имеет способность продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства.

Главный бухгалтер

по доверенности №62/2022 от 16.05.2022 г.

30 марта 2023 г.



Handwritten signature

Малиновская Е.В.