

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**независимого аудитора о бухгалтерской (финансовой) отчетности**

**ООО «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК»**  
**за 2022 год**

Учредителям общества с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Выбор-ННДК»

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК», 603024, г. Нижний Новгород, ул. Генкиной, д.42/15, кв. П4Б, ОГРН 1115262001832, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета о целевом использовании средств, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Выбор-ННДК» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения**

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



## **Ответственность руководства и аукционеров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Учредители 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и



соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию 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 единственным учредителем аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21206047972)



М.М. Широкова

Сведения об аудиторе:

Индивидуальный предприниматель Широкова М.М.,  
ОГРН 318527500035367,

Место нахождения: 603089, г.Н.Новгород, ул.Б.Панина, 9/1-5

Член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»,  
ОРНЗ 21206047972.

«19» апреля 2023 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК"		<b>90360280</b>		
по ОКПО				
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>5262261231</b>		
ИНН				
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		<b>71.12.2</b>		
по				
12300		<b>16</b>		
по ОКПФ / ОКФС				
384		<b>384</b>		
по ОКЕИ				

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК"**  
 Деятельности: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Место нахождения (адрес): **Нижегородская обл, Нижний Новгород, Генкиной ул, д. № 42/15, кв. П4Б**  
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора: **ИП Широкова Мария Михайловна**  
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора: **ИНН 520401214623**  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора: **ОГРН/ОГРНИП 318527500035367**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	392	580	753
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 548	5 775	5 978
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	227	68	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 694 362	1 687 158	586 235
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 699 529</b>	<b>1 693 581</b>	<b>592 966</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 845	6 790	147
	Прочие оборотные активы	1260	1 973 260	951 051	365 234
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 979 105</b>	<b>957 841</b>	<b>365 381</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 678 634</b>	<b>2 651 422</b>	<b>958 347</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	27 680	27 384	27 491
	Итого по разделу III	1300	27 700	27 404	27 511
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства, в том числе	1410	2 133 726	1 030 676	363 485
	Отложенные налоговые обязательства	1420	172	156	-
	Прочие обязательства, в том числе	1450	2 507 723	1 590 270	551 796
	Итого по разделу IV	1400	4 641 621	2 621 102	915 281
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность, в том числе	1520	7 800	2 135	15 051
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства (резерв предстоящих отпусков)	1540	1 513	781	504
	Итого по разделу V	1500	9 313	2 916	15 555
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 678 634	2 651 422	958 347

Руководитель



(подпись)

Иванов Михаил Сергеевич

(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2022
90360280		
5262261231		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	95	6
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	95	6
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(31)	(150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	64	(144)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	181	334
	Прочие расходы	2350	(92)	(209)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	153	(19)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	143	(88)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	296	(107)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	296	(107)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



**Иванов Михаил Сергеевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

2023 г.

РН 11152340183

7

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
90360280	
5262261231	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	20	-	-	-	27 491	27 511
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(107)	(107)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(107)	(107)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	20	-	-	-	27 384	27 404
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	297	297
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	297	297
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	20	-	-	-	27 680	27 700

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	27 511	(107)	-	27 404
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	27 511	(107)	-	27 404
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	27 491	(107)	-	27 384
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	27 491	(107)	-	27 384
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
3600	27 700	27 404	27 511
Чистые активы			



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

91

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК"</b>	ИНН	90360280		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5262261231		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	144	4
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	144	4
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 090 576)	(648 144)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 065 332)	(542 148)
в связи с оплатой труда работников	4122	(25 244)	(9 529)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	-	(96 467)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 090 432)	(648 140)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 152 822	654 783
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 152 822	654 783
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	(63 335)	-
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(63 335)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 089 487	654 783
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(945)	6 643
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6 790	147
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 845	6 790
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



**Иванов Михаил Сергеевич**

(расшифровка подписи)

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (год, месяц, число) \_\_\_\_\_

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Выбор-ННДК" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710003		
2022	12	31
90360280		
5262261231		
71.12.2		
12300		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Иванов Михаил Сергеевич  
(расшифровка подписи)



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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	753	(173)	-	-	(188)	-	-	753	(361)
	5110	за 2021г.	-	-	753	-	(173)	-	-	753	(173)
в том числе:											
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	753	(173)	-	-	(188)	-	-	753	(361)
	5111	за 2021г.	-	-	753	-	(173)	-	-	753	(173)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
5130	-	-	-
5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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









## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	913 849	1 016 790	-	-	1 930 639
	5250	за 2021г.	336 469	581 779	-	(4 399)	913 849

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	2 000	2 000	2 000
Полученные 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

20



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
в том числе:											
Финансовых вложений - итого	5306 5316 5300 5310	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -





4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	7 901	(7 901)	-	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	999	(999)	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	7 901	(7 901)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	999	(999)	-	-	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Заданная структура	5440	-	-	-
Заданная структура по договору - всего	5441	-	-	-
Заданная структура	5445	-	-	-
Заданная структура	5446	-	-	-
Заданная структура в залоге по договору - всего				
в том числе:				



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

24



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период							На конец периода								
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	поступление причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	спливание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 6.2. Просроченная дебиторская задолженность

Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
5540	-	-	-	-	-	-
5541	-	-	-	-	-	-
5542	-	-	-	-	-	-
5543	-	-	-	-	-	-
5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление			Выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долгов в краткосрочную задолженность				
									Итого			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 621 104	2 109 160	-	(88 642)	-	-	-	-	4 641 622	
	5571	за 2021г.	915 281	1 733 357	-	(27 535)	-	-	-	-	2 621 103	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	842 493	1 152 822	-	-	-	-	-	-	1 995 315	
	5572	за 2021г.	197 346	645 147	-	-	-	-	-	-	842 493	
проценты по кредитам	5554	за 2022г.	1 736	1 578	-	-	-	-	-	-	3 314	
	5574	за 2021г.	1 277	459	-	-	-	-	-	-	1 736	
займы	5555	за 2022г.	133 596	-	-	(30 000)	-	-	-	-	103 596	
	5575	за 2021г.	123 842	19 389	-	(9 636)	-	-	-	-	133 595	
проценты по займам	5556	за 2022г.	19 518	11 984	-	-	-	-	-	-	31 502	
	5576	за 2021г.	7 685	11 950	-	(117)	-	-	-	-	19 518	
задолженность по векселям	5557	за 2022г.	33 335	-	-	(33 335)	-	-	-	-	-	
	5577	за 2021г.	33 335	-	-	-	-	-	-	-	33 335	
прочая задолженность	5558	за 2022г.	1 590 426	942 776	-	(25 307)	-	-	-	-	2 507 895	
	5578	за 2021г.	551 796	1 056 472	-	(17 782)	-	-	-	-	1 590 426	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	2 916	1 012 228	-	(1 005 831)	-	-	-	-	9 313	
	5580	за 2021г.	15 555	575 331	-	(587 970)	-	-	-	-	2 916	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 482	986 061	-	(980 893)	-	-	-	-	6 650	
	5581	за 2021г.	14 660	557 918	-	(571 096)	-	-	-	-	1 482	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	104	6 625	-	(6 067)	-	-	-	-	662	
	5583	за 2021г.	99	1 683	-	(1 678)	-	-	-	-	104	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	1 330	19 542	-	(18 871)	-	-	-	-	2 001	
	5586	за 2021г.	796	15 730	-	(15 196)	-	-	-	-	1 330	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	2 624 020	3 121 388	-	(1 094 473)	-	-	-	-	4 650 935	
	5570	за 2021г.	930 836	2 308 688	-	(615 505)	-	-	-	-	2 624 019	



## 6.4. Просроченная кредиторская задолженность

	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
5590	-	-	-	-
5591	-	-	-	-
5592	-	-	-	-
5593	-	-	-	-
5594	-	-	-	-



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

Итого расходы по обычным видам деятельности на продажу\*

	код	за 2022г.	за 2021г.
5610	-	-	-
5620	-	-	-
5630	-	-	-
5640	31	62	88
5650	-	-	150
5660	31	-	-
5665	-	-	-
5670	-	-	-
5680	-	-	-
5600	31	150	150

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



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	781	1 912	(998)	(181)	1 513



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

23

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	226 158	226 158	108 713
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(расшифровка подписи)

22 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель Иванов Михаил Сергеевич  
(расшифровка подписи)



**ПОЯСНЕНИЯ**  
к финансовой (бухгалтерской) отчетности  
**ООО «Специализированный застройщик  
«ВЫБОР-ННДК»**

**за 2022 г.**

# 1. Краткая характеристика организации и основные направления деятельности ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»

## Основные сведения об организации

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»

ИНН/КПП организации: 5262261231 / 526201001

Дата создания (государственной регистрации): 17.02.2011 года

ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» 01.07.2020 зарегистрировало обособленное подразделение в Нижегородском районе гор.Нижнего Новгорода.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»»: Михаил Сергеевич Иванов (протокол № 9 от 07 февраля 2019 года)

Ведение бухгалтерского учета ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» осуществляется штатными работниками бухгалтерии во главе с главным бухгалтером Фунтиковой Аллой Адольфовной.

ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» в 2022 году применяло основную систему налогообложения.

Аудит бухгалтерской отчетности за 2022 год осуществляет Индивидуальный предприниматель Широкова Мария Михайловна (ИНН 520401214623, ОГРН 318527500035367)

## Основные виды деятельности организации

Основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Среднегодовая численность работников ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» за 2022 год по данным отчетности на 01.01.2023 составила 10 (Десять) человек.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 20 000,00 (Двадцать) тысяч рублей 00 копеек.

Единственным участником ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» по состоянию на 31.12.2022 является Иванов Сергей Алексеевич.

### 1.3 Состав органов управления организации

Исполнительным органом ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» является Генеральный директор Общества.

Генеральным директором Общества является Иванов Михаил Сергеевич (протокол № 9 от 07 февраля 2019 г).

### 1.4 Сведения о связанных сторонах и проводимых с ними операциях

Связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»» является единственный учредитель Иванов Сергей Алексеевич (доля участия в Обществе – 100,00%), Председатель совета директоров



**Информация в разрезе связанных сторон (физических лиц).**

Наименование связанной стороны	Основание определения его как связанной стороны	Счет учета	Сальдо расчетов на 31.12.2022, тыс.руб.
Иванов Сергей Алексеевич	Участник Общества (100,00%)	67.03	103 595,00
		67.04	31 502,00

В состав ключевого управленческого персонала ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» входят сотрудники, занимающие должности:

- Председатель совета директоров Иванов Сергей Алексеевич
- Генеральный директор Иванов Михаил Сергеевич
- Финансовый директор Назарова Ольга Сергеевна
- Директор по строительству Моисеева Алла Андреевна
- Главный бухгалтер Фунтикова Алла Адольфовна

**Сведения о заработной плате и сумме начисленных налогов ключевого управленческого персонала за 2022 г.**

Вид начисления	тыс. руб	
	2022	2021
Оплата труда (с НДФЛ)	19 429,00	2 958,00
Страховые взносы	3 662,00	558,00
<b>Итого</b>	<b>23 091,00</b>	<b>3 516,00</b>

Бенефициарами ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» по состоянию на 31.12.2022 года являются:

- Иванов Сергей Алексеевич.

**2. Сведения об основных принципах, применяемых при ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности**

**2.1 Применение законодательства по бухгалтерскому учету**

Бухгалтерская отчетность организации ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» за 2022 г. сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

**3. Расшифровки показателей бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» и текстовые пояснения**

**3.1 Основные средства**

**3.1.1 Состав объектов основных средств по данным бухгалтерской отчетности**

По состоянию на 31.12.2022 года остаточная стоимость объектов основных средств, находящихся на балансе, составляет 4 548,00 тыс. руб.



Состав объектов основных средств по состоянию на 31.12.2022 года

Объекты основных средств	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость
Здание трансформаторной подстанции	2 000,00	333,00	1 667,00
Офисное оборудование (ПК, мебель)	1 016,00	566,00	450,00
Временные здания и сооружения на строительной площадке	465,00	196,00	269,00
Автомобиль	3 505,00	1 343,00	2 162,00
<b>ИТОГО</b>	<b>6 986,00</b>	<b>2 438,00</b>	<b>4 548,00</b>

**3.1.2 Основные положения учетной политики**

**- Способ начисления амортизации объектов основных средств**

Начисление амортизации объектов основных средств в ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» осуществляется линейным способом.

**- Срок полезного использования объектов основных средств**

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету на основании классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

**- Сведения об объектах основных средств, стоимость которых не погашается**

В отчетном периоде ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» не имеет объектов основных средств, стоимость которых не погашается путем начисления амортизации;

**- Переоценка объектов основных средств**

В ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» объекты основных средств не переоцениваются.

**- Порядок отражения основных средств, стоимостью менее 100 тысяч руб.**

Основные средства, стоимостью менее 40 тыс. руб. отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» в составе материально-производственных запасов.

**3.1.3 Объекты основных средств, предоставленные (полученные) по договорам финансовой аренды (лизинга)**

ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» в 2020г. приобрело по договору лизинга №2020-12/FL-77171 от 28.12.2020г. с ООО «Мерседес-Бенц Файненшл Сервисес Рус» легковой автомобиль Mercedes-Benz E 200. Балансодержателем предмета лизинга по условиям договора лизинга является лизингополучатель. Стоимость предмета лизинга без учета НДС составляет 3 505 344 руб.42 коп..

**3.2 Нематериальные активы**

**3.2.1 Основные сведения о нематериальных активах**

01.01.2021 введен в эксплуатацию НМА сайт «ЖК Корица», остаточная стоимость НМА на 31.12.2022 составляет 392,00 тыс.руб.

**3.2.2 Основные положения учетной политики**

**- Способ начисления и порядок отражения амортизации нематериальных активов**



Начисление амортизации нематериальных активов в ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» осуществляется линейным способом.

**- Переоценка нематериальных активов**

В ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» проведение переоценки нематериальных активов не предусмотрено.

**3.3. Прочие внеоборотные активы**

Прочие внеоборотные активы включают в себя:

Прочие внеоборотные активы (стро 1190), тыс.руб., в т.ч.	2022	2021
	Задолженность дольщиков по обязательствам оплаты ДДУ	77 510,00
Обязательства банка эскроу-агента	2 428 454,00	1 510 993,00
Авансы и предварительная оплата работ, услуг, связанных со строительством	188 368,00	99 519,00
Прочая дебиторская задолженность	30,00	7,00
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>2 694 362,00</b>	<b>1 687 158,00</b>

**3.4. Денежные средства**

3.4.1. Основные сведения о денежных средствах

ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК» не ведет расчетов в иностранной валюте, не имеет валютных расчетных счетов.

Остатки по счетам учета денежных средств (строка 1250 бухгалтерского баланса) за 2021, 2022 гг. отражены в нижеприведенной таблице.

Наименование счета учета	Сумма остатков, тыс. руб.	
	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Расчетные счета Общества (счет 51)	22,00	17,00
Касса (счет 50)	5 823,00	6 773,00
<b>ИТОГО</b>	<b>5 845,00</b>	<b>6 790,00</b>

**3.5. Финансовые вложения**

3.5.1. Основные сведения о финансовых вложениях в ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДК»

Финансовых вложений у Общества нет.

**3.6. Прочие оборотные активы**

Прочие оборотные активы включают в себя:

тыс. руб.

Прочие оборотные активы (строка 1260), тыс.руб., в том числе	2022	2021
	Незавершенное строительство	1 930 639,00
Выполненные этапы по незавершенным работам	30 771,00	30 771,00
Прочие	11 850,00	6 432,00
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>1 973 260,00</b>	<b>951 051,00</b>



**3.7. Сведения о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации**

**3.7.1. Сведения об активах, полученных в залог ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» от третьих лиц в отчетном периоде.**

ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» не получало в 2022 году имущества от третьих лиц в качестве залога в счет погашения обязательств.

**3.7.2. Сведения об активах, выданных ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» в качестве обеспечения обязательств и платежей перед третьими лицами**

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» по кредитному договору №90-083/КЛ-20 от 27.04.2020 Общество передало в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №372/083-20 от 27.04.2020 право аренды земельных участков, в том числе:

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0000000:14655, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Александра Хохлова, общей площадью 10 214 кв. м., залоговая стоимость – 42 761 000,00 рублей;

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0060209:2284, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая, общей площадью 9 028 кв. м., залоговая стоимость – 37 795 500,00 рублей;

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0000000:14644, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Александра Хохлова, общей площадью 6 243 кв. м., залоговая стоимость – 26 136 500,00 рублей.

В соответствии с Дополнительным соглашением №2 от 10.07.2020г. к Договору №372/083-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.04.2020 в залог передано нежилое здание – сооружение КТП 10/0,4 кВ для электроснабжения жилой застройки, расположенной по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Александра Хохлова, кадастровый номер 52:18:0060210:4468, балансовая стоимость 2 000 000,00 руб., залоговая стоимость 1 000 000,00 руб.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №90-083/КЛ-20 от 27.04.2020 в банк АО «ДОМ.РФ» заложены векселя, выпущенные ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» в рамках новации займов, предоставленных Обществу единственным учредителем (залоговая стоимость векселей - по номинальной стоимости векселей без применения дисконтов), в том числе:

- вексель серия 000 №1 от 27.04.2020, процентный (ставка 9,75%); номинал векселя 69 783 373,02 руб.;

- вексель серия 000 №2 от 27.04.2020, беспроцентный; номинал векселя 5 030 441,74 руб.;

- вексель серия 000 №3 от 27.04.2020, процентный (ставка 9,75%); номинал векселя 6 872 425,00 руб.;

- вексель серия 000 №4 от 27.04.2020, беспроцентный; номинал векселя 2 155 307,67 руб.;

- вексель серия 000 №5 от 27.04.2020, беспроцентный; номинал векселя 33 334 683,22 руб.;

выпущенный ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» в рамках новации вексельной задолженности перед ООО «Декор» (ИНН 5262009497) по договору генерального подряда №05-2019/Р от 08.05.2019г..

В обеспечение исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ИНДЖ» по кредитному договору №90-047/КЛ-21 от 18.03.2021 Общество передало в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №197/047-21 от 19.03.2021 право аренды земельных участков, в том числе:



- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0000000:14655, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Александра Хохлова, общей площадью 10 214 кв. м., залоговая стоимость – 42 761 000,00 рублей;

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0060209:2284, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая, общей площадью 9 028 кв. м., залоговая стоимость – 37 795 500,00 рублей;

- право аренды земельного участка, кадастровый номер: 52:18:0000000:14644, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Александра Хохлова, общей площадью 6 243 кв. м., залоговая стоимость – 26 136 500,00 рублей.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №90-047/КЛ-21 от 18.03.2021 в банк АО «ДОМ.РФ» заложены векселя, выпущенные ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» в рамках новации займов, предоставленных Обществу единственным учредителем (залоговая стоимость векселей - по номинальной стоимости векселей без применения дисконтов), в том числе:

- вексель серия 000 №6 от 31.03.2021, процентный (ставка 6,25%); номинал векселя 7 085 102,74 руб.;

- вексель серия 000 №7 от 31.03.2021, процентный (ставка 6,25%); номинал векселя 2 667 873,37 руб..

### **3.8. Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию**

#### **3.8.1. Основные сведения о займах и кредитах**

Информация о наличии и изменении величины задолженности по основным видам займов и кредитов ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» за 2022 г. отражена в соответствующих нижеприведенных таблицах.

Все полученные ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» займы и кредит являются долгосрочными, со сроком погашения более 12 месяцев.

#### **3.8.2. Основные положения учетной политики**

- **Порядок бухгалтерского учета задолженности по полученным займам и кредитам, срок погашения которой превышает 12 месяцев**

В бухгалтерском учете задолженность по заемным средствам, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока числится в составе долгосрочной задолженности (строка 1410 раздела IV бухгалтерского баланса). Сумма полученных Обществом займов (кредитов) и начисленных по ним процентов отражаются суммарно.

- **Порядок бухгалтерского учета задолженности по полученным займам и кредитам, срок погашения которой не превышает 12 месяцев**

В бухгалтерском учете задолженность по заемным средствам, срок погашения которых по договору займа или кредита не превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока числится в составе краткосрочной задолженности (строка 1510 раздела V бухгалтерского баланса). Сумма полученных Обществом займов (кредитов) и начисленных по ним процентов отражаются суммарно.

**Сводная таблица по видам займов и кредитов за 2022 г.**

№ п/п	Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Изменение задолженности за 2022		Сальдо на 31.12.2022
			увеличение	уменьшение	
1	Долгосрочная задолженность				

тыс. руб.

№	Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022	Изменение задолженности за 2022		Сальдо на 31.12.2022
			увеличение	уменьшение	
	по кредитам и займам (сроком погашения более 12 месяцев), в том числе: - кредитный договор АО «Банк ДОМ.РФ» 90-083/КЛ-20 от 27.04.2020г., задолженность по основному долгу; - кредитный договор АО «Банк ДОМ.РФ» №90-047/КЛ-21 от 18.03.2021, задолженность по основному долгу; - задолженность по договорам займа, векселям	688 592,00  153 901,00  166 929,00	530 771,00  622 051,00	  63 335,00	1 219 363,00  775 953,00  103 594,00
2	Проценты по долгосрочным кредитам и займам, в том числе: - кредитный договор АО «Банк ДОМ.РФ» 90-083/КЛ-20 от 27.04.2020г., задолженность по процентам; - кредитный договор АО «Банк ДОМ.РФ» №90-047/КЛ-21 от 18.03.2021, задолженность по основному долгу; - задолженность по процентам по векселям	1 321,00  415,00  19 518,00	24,00  1 554,00  11 984,00		1 345,00  1 969,00  31 502,00
	<b>ИТОГО</b>	<b>21 254,00</b>	<b>13 562,00</b>		<b>34 816,00</b>

ченной  
занный

ства с  
НДК»,  
01832,  
чета о  
совых  
ениях  
совой

ажает  
тва с  
К» по  
жение  
рской

ИСА),  
зделе  
щего  
цу в  
ий и  
ному  
арты  
для  
ги в  
что  
ими,

### 3.9. Оценочные значения и обязательства

#### 3.9.1. Резерв расходов на оплату отпусков

По состоянию на 31.12.2022 сформирован резерв на оплату отпусков в размере 1 513,00 тыс. руб. (строка 1540 бухгалтерского баланса).

### 3.10. Финансовые результаты

3.10.1. Структура доходов от основной деятельности ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» в 2022 году.

### Структура выручки ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» 2022 гг.

тыс. руб.



**ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК»**  
 Пояснения к финансовой (бухгалтерской) отчетности  
 за 2022 г.

Вид дохода (в соответствии с номенклатурой)	Показатель на 31.12.2022
Оценочные обязательства по оплате труда	181,00
<b>ИТОГО</b>	<b>181,00</b>

3.10.2. Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

В ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК»» нет коммерческих расходов. Все расходы, не связанные напрямую с оказанием услуг, признаются управленческими расходами.

3.10.3. Порядок отражения прочих доходов и расходов

Состав прочих доходов и расходов за 2021, 2022 гг. отражен в нижеприведенной таблице.

**Состав прочих доходов за 2021, 2022 гг.**

	тыс. руб.	
Прочие доходы (строка 2340), в том числе	2022	2021
Прочие внереализационные доходы	-	-
Резерв ежегодных отпусков	181,00	334,00
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>181,00</b>	<b>334,00</b>

**Состав прочих расходов за 2021, 2022 гг.**

	тыс. руб.	
Прочие расходы (строка 2350), в том числе	2022	2021
Прочие внереализационные расходы	8,00	116,00
Выбытие ОС	-	-
Расходы на услуги банков	84,00	93,00
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>92,00</b>	<b>209,00</b>

3.10.4. Финансовый результат

Прибыль ООО «Специализированный застройщик «ВЫБОР-ННДК» за 2022 год составила 96,00 тыс. рублей.

Генеральный директор



/Иванов М.С./

«14» апреля 2022г.



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

401 (с/прое)

Листов

Индивидуальный предприниматель М.М. Широкова

