



АУДИТ-СЕРВИС

ООО «Аудит-Сервис»

Исх. № 1/375
от 27 февраля 2023 г.

Акционеру
Акционерного общества
Специализированный застройщик «Стройтранс № 1»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

г. Тюмень, 2023 год

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «Стройтранс № 1» (ОГРН 1157232016380), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества Специализированный застройщик «Стройтранс № 1» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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.



Директор
(ОРНЗ 21606034116)

Полковников
Сергей Петрович

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606034127)

Сарана
Надежда Николаевна

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит-Сервис»,
625035, г. Тюмень, ул. Республики, д. 160,
ОРНЗ 11506036588

27 февраля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация Акционерное общество Специализированный застройщик "СТРОЙТРАНС № 1"	по ОКПО	01394053		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7203341834		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 625048, Тюменская обл, Тюмень г, Шиллера ул, д. № 22, корп. 2а, оф. 2				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	7203350691
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП	1157232027127

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
P2.1	Основные средства	1150	299 226	513 894	476 649
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
P3.1	Финансовые вложения	1170	1 801 564	1 251 130	-
	Отложенные налоговые активы	1180	32 889	35 926	16 203
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 842	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 135 521	1 800 950	492 852
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
P4.1	Запасы	1210	38 482	54	24 300
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 166	-	4 743
P5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 087 365	548 975	24 679
	в том числе:				
P5.1	долгосрочная задолженность	1231	294 193	112 352	-
P3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 130
ООДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	590 690	2 128	208
P2.2	Прочие оборотные активы	1260	3 943 771	2 498 791	379 169
	Незавершенное строительство	12613	3 942 509	2 498 783	379 163
	Итого по разделу II	1200	5 668 474	3 049 949	434 229
	БАЛАНС	1600	7 803 995	4 850 899	927 081

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	454 944	454 944	454 944
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	200	200	200
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	721 984	(138 064)	(56 614)
	Итого по разделу III	1300	1 177 128	317 080	398 530
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
P5.3	Заемные средства	1410	5 281 927	2 853 832	408 779
	Отложенные налоговые обязательства	1420	34 182	227	74
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	324	732	-
	Итого по разделу IV	1400	5 316 433	2 854 791	408 853
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
P5.3	Заемные средства	1510	-	1 536 284	5 548
P5.3	Кредиторская задолженность	1520	393 185	142 684	114 016
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
P7	Оценочные обязательства	1540	140 875	60	134
	Прочие обязательства	1550	776 374	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	776 190	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 310 434	1 679 028	119 698
	БАЛАНС	1700	7 803 995	4 850 899	927 081



Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Акционерное общество Специализированный застройщик "СТРОЙТРАНС № 1"	по ОКПО	01394053		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7203341834		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
ПЗ	Выручка	2110	1 358 353	59 381
Р6	Себестоимость продаж	2120	(25 092)	(47 583)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 333 261	11 798
	Коммерческие расходы	2210	(9 855)	-
ПЗ	Управленческие расходы	2220	(7 324)	(6 356)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 316 082	5 442
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	194 273	110 808
	Проценты к уплате	2330	(337 814)	(213 467)
	Прочие доходы	2340	1 125	8 214
	Прочие расходы	2350	(50 671)	(11 710)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 122 995	(100 713)
	Налог на прибыль	2410	(262 941)	19 535
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(225 949)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(36 992)	19 535
	Прочее	2460	(6)	(103)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	860 048	(81 281)

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	860 048	(81 281)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель _____
 (подпись)

**Комарницкий Денис
 Сергеевич**

 (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
01394053		
7203341834		
41.20		
12267		16
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество Специализированный застройщик
"СТРОЙТРАНС № 1"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	454 944	-	-	200	(56 614)	398 530
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(81 450)	(81 450)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(81 281)	(81 281)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(169)	(169)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	454 944	-	-	200	(138 064)	317 080
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	860 048	860 048
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	860 048	860 048
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	454 944	-	-	200	721 984	1 177 128

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	398 530	(81 281)	(169)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	398 530	(81 281)	(169)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(56 614)	(81 281)	(169)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(56 614)	(81 281)	(169)
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-
				На 31 декабря 2021 г.
				317 080
				(138 064)
				(138 064)

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	1 177 128	317 080	398 530



Руководитель
Комарницкий Денис
Сергеевич
(расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

12

**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	Акционерное общество Специализированный застройщик "СТРОЙТРАНС № 1"		01394053		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7203341834		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 813 196	5 984
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 805 203	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 715	4 022
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	6 278	1 962
Платежи - всего	4120	(5 313 283)	(894 567)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 115 908)	(489 931)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 687)	(2 870)
процентов по долговым обязательствам	4123	(26 007)	(35 995)
налога на прибыль организаций	4124	(143 400)	-
прочие платежи	4129	(24 281)	(365 771)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 500 087)	(888 583)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	13 979	936
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	417	520
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	1 130	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	12 432	416
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(562 036)	(2 908 752)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 472)	-
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	(551 564)	(1 250 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(1 658 752)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(548 057)	(2 907 816)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 732 986	3 798 319
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 732 986	3 798 319
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	(96 280)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(95 994)	-
прочие платежи	4329	(286)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 636 706	3 798 319
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	588 562	1 920
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 128	208
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	590 690	2 128
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель _____
(подпись)

**Комарницкий Денис
Сергеевич**
(расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	515 872	(1 978)	53 781	(266 106)	-	(2 343)	-	-	303 547	(4 321)
	5210	за 2021г.	480 057	(3 408)	193 998	(158 218)	2 701	(1 764)	-	-	515 837	(2 471)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	947	(300)	2 554	-	-	(299)	-	-	3 502	(599)
	5211	за 2021г.	957	(53)	-	(10)	10	(257)	-	-	947	(300)
	5202	за 2022г.	506	(160)	-	-	-	-	-	-	506	(160)
	5212	за 2021г.	506	(62)	-	-	-	-	-	-	506	(62)
Здания	5203	за 2022г.	7 499	(1 518)	6 566	-	-	(1 502)	-	-	14 065	(3 020)
	5213	за 2021г.	22 220	(3 198)	-	(14 721)	2 691	(1 247)	-	-	7 499	(1 754)
Земельные участки	5204	за 2022г.	506 187	-	43 309	(266 106)	-	-	-	-	283 390	-
	5214	за 2021г.	455 867	-	193 806	(143 487)	-	-	-	-	506 187	-
Другие виды основных средств	5205	за 2022г.	732	-	901	-	-	(487)	-	-	1 633	(487)
	5215	за 2021г.	437	(85)	191	-	-	(226)	-	-	628	(311)
Офисное оборудование	5206	за 2022г.	-	-	332	-	-	(45)	-	-	332	(45)
	5216	за 2021г.	69	(11)	-	-	-	(33)	-	-	69	(44)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5207	за 2022г.	-	-	119	-	-	(10)	-	-	119	(10)
	5217	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5208	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5218	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	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.	2 161 363	5 335 866	(4 016 295)	(53 781)	3 427 153
	5250	за 2021г.	333 523	2 021 838	-	(193 998)	2 161 363
в том числе:							
	г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-1 (встроенный паркинг)	5241	за 2022г.	46 899	120 116	-	2 429
	5251	за 2021г.	31 470	44 175	-	75 645	
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-1	5242	за 2022г.	988 979	1 158 720	2 100 516	-	47 193
	5252	за 2021г.	180 136	808 843	-	-	988 979
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-4 (встроенный паркинг)	5243	за 2022г.	10 816	128 809	-	-	139 621
	5253	за 2021г.	-	10 816	-	-	10 816
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-3 (подаемная стоянка автомобилей)	5244	за 2022г.	36 670	111 534	-	-	148 197
	5254	за 2021г.	-	36 670	-	-	36 670
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-3	5245	за 2022г.	163 549	1 214 835	-	-	1 378 382
	5255	за 2021г.	1 176	162 373	-	-	163 549
г. Тюмень, ул. Харьковская	5246	за 2022г.	12 292	43 309	12 292	(43 309)	-
	5256	за 2021г.	52 585	153 514	-	(193 806)	12 292
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-5	5247	за 2022г.	4 662	149 044	-	-	153 707
	5257	за 2021г.	-	4 662	-	-	4 662
Тюмень, ул. 50 лет Октября (21085/4-51 кв.м.) 72:23:0221003:24531	5248	за 2022г.	-	85 470	-	-	85 470
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-2	5249	за 2022г.	720 230	1 197 397	1 501 300	-	416 327
	5259	за 2021г.	68 144	652 073	-	-	720 216
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-2 (встроенный паркинг)		за 2022г.	79 813	65 874	106 609	-	39 077
		за 2021г.	-	79 813	-	-	79 813
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-5 (Паркинг)		за 2022г.	-	13 730	-	-	13 730
		за 2021г.	-	-	-	-	-
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-4		за 2022г.	68 719	922 465	-	-	991 174
		за 2021г.	12	68 707	-	-	68 719
Прочие капитальные вложения		за 2022г.	-	197 780	175 462	(10 472)	11 846
		за 2021г.	-	192	-	(192)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-1 (встроенный паркинг)	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
г. Тюмень, ул. Харьковская ГП-1 (встроенный паркинг)	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	23	23	55
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. др.)	5286	283 390	106 441	726 029
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



 Руководитель _____
 (подпись)
 Комарницкий Денис
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная корректуровка		
			первоначальная стоимость	накопленная корректуровка	первоначальная стоимость	накопленная корректуровка				
			Поступило	начисление процентов (включая первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость	накопленная корректуровка	первоначальная стоимость	накопленная корректуровка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	1 251 130	-	551 564	-	1 130	-	1 801 564	-
	5311	за 2021г.	1 130	-	1 250 000	-	-	-	1 251 130	-
в том числе: займы выданные	5302	за 2022г.	1 251 130	-	551 564	-	1 130	-	1 801 564	-
	5312	за 2021г.	1 130	-	1 250	-	-	-	1 251	-
	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022г.	1 251 130	-	551 564	-	1 130	-	1 801 564	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2021г.	1 130	-	1 250 000	-	-	-	1 251 130	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель
Комарницкий Денис
Сергеевич
(расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		Убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	54	-	54	66 032	(27 604)	-	-	-	X	38 482	-	38 482
	5420	за 2021г.	24 300	-	24 300	26 991	(51 236)	-	-	-	X	54	-	54
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	54	-	54	6 083	(6 137)	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	204	-	204	3 504	(3 654)	-	-	-	-	54	-	54
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	43 897	(5 415)	-	-	-	-	38 482	-	38 482
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	6 197	(6 197)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	24 096	-	24 096	23 487	(47 583)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	9 855	(9 855)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель _____
Комарницкий Денис Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	112 352	-	183 475	(1 634)	-	-	-	-	-	-	-	294 193	-
	5521	за 2021г.	-	-	110 808	(416)	-	-	-	-	1 960	-	-	112 352	-
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.	112 352	-	183 476	(1 634)	-	-	-	-	-	-	-	294 193	-
	5524	за 2021г.	-	-	110 808	(416)	-	-	-	-	1 960	-	-	112 352	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	436 623	-	714 601	(357 953)	(99)	-	-	-	-	-	-	793 172	-
	5530	за 2021г.	24 679	-	420 946	(6 784)	(326)	-	-	-	(1 960)	-	-	436 623	-
Авансы выданные	5511	за 2022г.	67 820	-	11 846	(67 027)	(44)	-	-	-	-	-	-	12 595	-
	5531	за 2021г.	1 063	-	67 666	(760)	(149)	-	-	-	-	-	-	67 820	-
Прочая	5512	за 2022г.	358 335	-	698 598	(284 485)	-	-	-	-	-	-	-	772 448	-
	5532	за 2021г.	12 088	-	350 524	(4 277)	(55)	-	-	-	-	-	-	358 335	-
Итого	5513	за 2022г.	10 468	-	4 157	(6 441)	(177)	-	-	-	-	-	-	8 129	-
	5533	за 2021г.	11 528	-	2 755	(1 746)	(177)	-	-	-	(1 960)	-	-	10 468	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	548 975	-	183 475	(359 587)	(99)	-	-	-	X	-	-	1 087 365	-
	5520	за 2021г.	24 679	-	110 876	(7 200)	(326)	-	-	-	X	-	-	548 975	-

22

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	погашение					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 853 833	4 701 096	332 458	(2 605 460)	-	-	-	-	5 281 927	
	5571	за 2021г.	408 779	2 501 529	151 426	-	-	(207 902)	-	-	2 853 833	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	2 853 833	4 701 096	332 458	(2 605 460)	-	-	-	-	5 281 927	
	5572	за 2021г.	408 779	2 501 529	151 426	-	-	(207 902)	-	-	2 853 833	
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 678 968	511 290	5 522	(1 802 240)	(355)	-	-	-	393 185	
	5580	за 2021г.	119 564	1 409 365	29 392	(87 255)	-	207 902	-	-	1 678 968	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	138 553	244 216	3	(68 605)	(355)	-	-	-	313 811	
	5581	за 2021г.	113 128	108 709	68	(83 352)	-	-	-	-	138 553	
авансы полученные	5562	за 2022г.	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	3	-	-	(1)	-	-	-	-	2	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	4 055	233 548	206	(160 153)	-	-	-	-	77 656	
	5583	за 2021г.	885	3 793	104	(727)	-	-	-	-	4 055	
кредиты	5564	за 2022г.	1 469 212	-	-	(1 469 212)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	5 548	1 232 685	26 252	(3 175)	-	207 902	-	-	1 469 212	
займы	5565	за 2022г.	67 072	31 890	5 306	(104 268)	-	-	-	-	67 072	
	5585	за 2021г.	-	64 104	2 968	-	-	-	-	-	1 718	
прочая	5566	за 2022г.	75	1 636	7	-	-	-	-	-	1 718	
	5586	за 2021г.	-	75	-	-	-	-	-	-	75	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	4 532 801	5 212 386	337 980	(4 407 700)	(355)	X	-	-	5 675 112	
	5570	за 2021г.	528 343	3 910 894	180 818	(87 255)	-	X	-	-	4 532 801	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
 Комарницкий Денис
 Сергеевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	20 206	114
Расходы на оплату труда	5620	3 396	2 519
Отчисления на социальные нужды	5630	646	446
Амортизация	5640	1 315	1 280
Прочие затраты	5650	16 708	25 484
Итого по элементам	5660	42 271	29 843
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	24 096
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	42 271	53 939

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

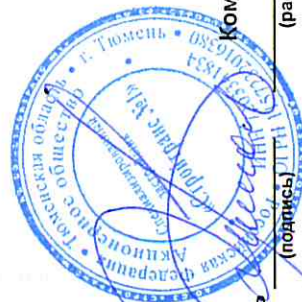


Руководитель _____
 Комарницкий Денис
 Сергеевич
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

17 февраля 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	60	379 132	(238 317)	-	140 875



Руководитель Комарницкий Денис Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	3 486 036	3 388 419	139 141
в том числе:				
поступления на счета эскроу по ДДУ	5801	3 313 248	-	-
гарантийное удержание по договорам генподряда	5802	172 787	-	-
Выданные - всего	5810	31 858 363	1 016 441	726 029
в том числе:				
по договору залога прав	5811	1 070 000	-	-
по договорам поручительства и залоговая стоимость имущества	5812	30 788 363	-	-

Руководитель  (подпись)
 Комарницкий Денис Сергеевич
 (расшифровка подписи)

17 февраля 2023 г.

Пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности
АО СЗ «Стройтранс № 1» за 2021 год

1. Общая информация

Полное фирменное наименование организации (на русском языке): Акционерное общество Специализированный застройщик «Стройтранс № 1».

Сокращенное фирменное наименование организации (на русском языке): АО СЗ «Стройтранс № 1»

Место нахождения общества (почтовый адрес): 625048, г. Тюмень, ул. Шиллера, 22/2а, оф.2

Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Шиллера, 22/2а, оф.2

Общество является юридическим лицом, форма собственности: частная.

Общество зарегистрировано 23 апреля 2015 г., ОГРН 1157232016380, свидетельство о государственной регистрации серия 72 № 002332263, дата выдачи 24 апреля 2015 г.

Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием.

АО «Стройтранс № 1» создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия «Стройтранс №1» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 27.11.2010 № 2102-р и распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области от 31.12.2013 № 365/05 (в ред. распоряжения от 28.01.2015 № 14/05) и является его правопреемником.

На основании договора купли-продажи акций Акционерного общества «Стройтранс №1» от 14 января 2019 года на аукционе в электронной форме компанией ООО «Элит-Строй» были выкуплены 100 обыкновенных акции компании по номинальной стоимости в 1000 рублей в количестве 454 944 штук.

Единственным акционером является ООО «Элит Строй» ИНН 7204090319 с 06.02.2019 г.

Общество создано и действует в целях извлечения прибыли, в том числе в виде дивидендов (части прибыли) по акциям (долям, паям) посредством осуществления предпринимательской деятельности.

В 2022 г. основной вид деятельности - Строительство жилых и нежилых помещений (ОКВЭД 41.20). За 2022 год изменение видов деятельности не производилось.

Общество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Численность работающих на 31.12.2022 года — 7 человек.

С 02.03.2021 г. исполнительным органом является Управляющий – Индивидуальный предприниматель Комарницкий Денис Сергеевич.

Надзорным органом является единственный акционер ООО «Элит-Строй».

Уставный капитал Общества составляет 454 944 000 (четыреста пятьдесят четыре миллиона девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.

Уставный капитал Общества разделен на 454 944 (четыреста пятьдесят четыре тысячи девятьсот сорок четыре) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1000 (тысяча) рублей каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций: 1-01-11916-К

Дата государственной регистрации выпуска обыкновенных акций: 02 апреля 2015 г.

Информация о Российской Федерации как акционере Общества по состоянию на конец отчетного периода:

- доля участия Российской Федерации в уставном капитале эмитента: 0%;
- доля принадлежащих Российской Федерации обыкновенных акций эмитента: 0%;
- доля принадлежащих Российской Федерации привилегированных акций эмитента: 0%;

Акционеры, владеющие более 2 % уставного капитала Общества, по состоянию на 31.12.2022 года: Общество с ограниченной ответственностью «Элит строй»;

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 100%;

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 100%.

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении обществом («золотой акции»): не имеется

Полное наименование реестродержателя Общества: Акционерное общество «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т.».

Адрес (адреса) реестродержателя Общества: 121108, Россия, г. Москва, ул. Ивана Франко, дом 8.

Сведения о лицензии, выданной реестродержателю: лицензия Банка России № 045-13954-000001 от 06.09.2002г. на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг.

Отчетный период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс.руб.

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

Общество заявляет о том, что оно намерено соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

Общество применяет общую систему налогообложения.

2. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий строительство зданий и сооружений (ОКВЭД 41.20).

В отчетном году Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В отчетном году Общество осуществляло строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников

долевого строительства (далее – дольщики) путем размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

В отчетном году Общество осуществляло строительство следующих объектов в ЖК «Сердце Сибири» в г.Тюмени:

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень.» Жилой дом ГП-1 с многоэтажной стоянкой автомобилей (количество квартир – 605, жилая площадь объекта - 26 718 кв.м., количество машиномест – 500, этажность - 26 этажей, **введен в эксплуатацию – III кв. 2022** (разрешение на ввод в эксплуатацию №72-304-96-2020 от 31.08.2022г.);

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень. Жилой дом ГП-2 с многоэтажной стоянкой автомобилей (количество квартир – 566, жилая площадь объекта – 24 243 кв.м., количество машиномест – 540, этажность - 26 этажей, **введен в эксплуатацию – IV кв. 2022г.** (разрешение на ввод в эксплуатацию №72-23-35-2022 от 27.10.2022г.);

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень. Жилой дом ГП-3 с подземной стоянкой автомобилей (количество квартир – 648, жилая площадь объекта – 39 633 кв.м., количество машиномест – 415, этажность - 26 этажей, срок ввода в эксплуатацию – IV кв. 2023);

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень. Жилой дом ГП-4 с многоэтажной стоянкой автомобилей (количество квартир – 636, жилая площадь объекта – 33 670 кв.м., количество машиномест – 531, этажность - 26 этажей, срок ввода в эксплуатацию – I кв. 2024);

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень. Жилой дом ГП-5 с многоэтажной стоянкой автомобилей (жилая площадь объекта 36 317 кв.м, количество машиномест – 535, этажность - 26 этажей, срок ввода в эксплуатацию – I кв. 2025);

3. Основы представления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, базируется на нормах Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказа Минфина РФ от 29 июля 1998 года № 34 н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность» и иных Положениях по бухгалтерскому учету, применяемых *коммерческими организациями, являющимися юридическими лицами* по законодательству РФ, других нормативных актах и методических указаниях по вопросам бухгалтерского учета, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018.

В случае наличия противоречий в нормативных актах по бухгалтерскому учету, касающихся правил оценки или признания активов или обязательств, подлежат применению правила, установленные конкретизированными (специальными)

стандартами и Учетной политикой Общества. В случае, когда конкретный стандарт не содержит четких или достаточных инструкций, следует руководствоваться фундаментальными принципами, заложенными в Положении по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ.

Если по конкретному вопросу в нормативных документах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, применяется разработанный Обществом и утвержденный приказом об учетной политике способ, не противоречащий действующим положениям по бухгалтерскому учету.

4. Основные принципы учетной политики

Учетная политика Общества утверждена Приказом от 29.12.2021г. «Об утверждении «Положения по учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2022год» и «Положения по учетной политике для целей налогообложения на 2022г.»

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета, разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998г №34н, ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008г №106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н, Приказом Минфина РФ от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», а также федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, иными нормативными актами и рекомендациями в области бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет осуществляется организацией по договору на ведение бухгалтерского учета и предоставлению отчётности ИП Ильиных А.Б.

Бухгалтерский учет ведется автоматизировано (программа 1С), с использованием рабочего плана счетов. Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом раз в год перед составлением годовой отчетности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

- Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Отчетным периодом для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

- Уровень существенности

Для составления промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности применяются формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах согласно приказа Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н.

При формировании показателей бухгалтерского учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу

соответствующего раздела бухгалтерского баланса за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

- Основные средства и капитальные вложения

Общество применяет ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 26/2020 начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022-ой год.

Общество применяет упрощенный порядок перехода на ФСБУ 6/2020, в соответствии с которым производится единовременная корректировка балансовой стоимости объектов ОС по состоянию на 01.01.2022 (31.12.2022) в результате пересчета суммы накопленной амортизации, исчисленной с учетом требований ФСБУ 6/2020.

В соответствии с абз.4 п.49 ФСБУ 6/2020 балансовая стоимость объектов стоимостью менее 100 000 рублей, числящихся в учете в составе ОС по состоянию на 31.12.2022 года, списана единовременно на нераспределенную прибыль.

Положения ФСБУ 26/2020 применяются перспективно.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода (аренда, лизинг), признаются инвестиционной недвижимостью.

Основные средства, включая инвестиционную недвижимость, учитываются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не производится.

В отношении всех объектов основных средств амортизация начисляется линейным методом.

Общество осуществляет пересмотр элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости и метода начисления амортизации) ежегодно перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В связи с тем, что ОС производственного назначения, как правило, планируется использовать до конца срока их службы, Общество исходит из того, что поступления от выбытия таких объектов не ожидаются, и ликвидационная стоимость по ним признается равной нулю. Проводится проверка на обесценение.

- Нематериальные активы

Амортизация по объектам нематериальных активов начисляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не проводится.

Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

- Запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 не применяется.

Учет материальных ценностей, приобретенных организацией, производится по фактической себестоимости.

На отчетную дату Общество оценивает запасы по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой превышает 12 месяцев, стоимостью не более 100 000 руб., учитывается в составе расходов в момент понесения, с последующим отражением на забалансовом счете.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, учитывается в составе расходов в момент понесения.

- Финансовые вложения

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы.

Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Стоимость финансовых вложений, которые Общество относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по «Денежные средства и денежные эквиваленты».

К денежным эквивалентам Общество относит следующие высоколиквидные финансовые вложения:

- депозиты, открытые в кредитных организациях до востребования, независимо от срока депозита;
- краткосрочные банковские векселя (срок погашения до 3-х месяцев и/или по предъявлении).

- Расходы будущих периодов

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 составе расходов будущих периодов Общество признает:

- лицензии на виды деятельности;
- платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, в том случае, если период пользования правами превышает 12 месяцев, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;

- затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей;
- прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

Период списания расходов будущих периодов определяются по видам расходов, в момент их принятия к бухгалтерскому учету.

Под периодом списания объекта расходов будущих периодов понимается период времени, в течение которого затраты Общества, произведенные в одном отчетном периоде, но определенно относящиеся к получению дохода в будущих периодах, следующих за отчетным, обеспечивают Обществу получение будущей экономической выгоды.

- Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

Текущий налог на прибыль отражается на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

- Учет аренды по ФСБУ 25/2018

Общество применяет положения ФСБУ 25/2018 начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022-ой год.

При переходе на ФСБУ 25/2018 Общество использует упрощенный порядок, согласно которому арендатор по каждому договору аренды признает единовременно на 31.12.2021 года право пользования активом и обязательство по аренде.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году начала применения ФСБУ 25/2018 (2022), не пересчитываются.

В отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022-го года, положения ФСБУ 25/2018 Обществом не применяются.

В отчете о движении денежных средств платежи по аренде признаются в следующем порядке:

- платежи по договорам, не признаваемым объектами аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются денежными потоками от текущей деятельности;
- платежи по договорам, предмет аренды по которым учитывается как ППА, признаются:
 - в части, относящейся на сумму погашения обязательства по аренде - денежными потоками от финансовой деятельности;
 - в части, относящейся к процентам - денежными потоками от текущей деятельности.

Общество признает всю сумму арендного платежа по аренде ППА в составе денежных потоков от финансовой деятельности в случае, если сумма начисленных процентных расходов в целом за отчетный год не превышает установленный уровень существенности.

- Особенности бухгалтерского учета долевого строительства

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Общество признает средствами целевого финансирования.

Затраты Общества, связанные со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, учитываются Обществом отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров долевого участия, Организация отражает суммы поступивших денежных средств на основании информации от уполномоченного банка на забалансовом счете.

Суммы денежных средств по счетам эскроу, учтенные на забалансовом счете, списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации и отражаются в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями кредитного договора).

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве при возврате денежных средств со счета эскроу участнику долевого строительства соответствующая сумма также списывается с забалансового счета.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения денежных средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

При привлечении денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу, возникновение обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет организации или в зачет обязательств перед уполномоченным банком по целевому кредиту и процентов по нему (если это предусмотрено условиями договора с уполномоченным банком).

На момент регистрации договора участия в долевом строительстве обязательства Организации по договорам участия в долевом строительстве в бухгалтерском учете не отражаются.

В целях бухгалтерского учета Общество ведет учет затрат, связанных со строительством многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, с подразделением на затраты:

- по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, которые непосредственно связаны с процессом осуществления строительства данных объектов, включая подготовительные работы (услуги);
- затраты, связанные выполнением Обществом функций застройщика.

Общество признает данные затраты как затраты, непосредственно связанные со строительством одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее также – объекты строительства).

Учет затрат на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, принятых по договорам

генподряда, подряда, оказания услуг, включая подготовительные работы (услуги), Общество осуществляет на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с использованием отдельного субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств», с учетом следующего:

- аналитический учет по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств» ведется в разрезе каждого объекта строительства, в отношении которого получено разрешение на строительство, по элементам затрат;

- при учете расходов на строительство затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются в процентном соотношении согласно площади объектов строительства.

Остатки по субсчету 08.03. «Строительство объектов основных средств» на отчетную дату формируют подлежат признанию в бухгалтерском балансе в составе «Оборотных активов» организации по строке «Прочие оборотные активы».

По завершении строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию затраты Общества, учтенные на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», формируют себестоимость объектов долевого строительства на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию. Общество формирует себестоимость в разрезе каждого объекта долевого строительства (себестоимость объекта долевого строительства).

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Общество формирует резерв предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем.

Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства отражаются в бухгалтерской (финансовой отчетности) по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V «Краткосрочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства по оплате цены ДДУ отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность» раздела II «Оборотные активы бухгалтерского баланса».

Финансовый результат от осуществления Обществом в качестве застройщика строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) Обществом по каждому объекту долевого строительства (помещению, машино-месту) на последнее число месяца подписания соответствующего акта приема-передачи объекта долевого строительства. Моментом признания и отражения в бухгалтерском учете финансового результата признается последнее число месяца подписания соответствующего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Помещения, в отношении которых не были заключены договоры участия в долевом строительстве, подлежат оформлению в собственность Общества. Такие объекты Общество принимает к учету в составе готовой продукции.

5. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями и дополнениями внесенным в учетную политику организации в бухгалтерскую отчетность за 2022.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году начала применения ФСБУ 25/2018 (2022), не пересчитываются.

Общество применяет альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020, в соответствии с которым производится единовременная корректировка балансовой стоимости объектов ОС по состоянию на 01.01.2022 (31.12.2022) в результате пересчета суммы накопленной амортизации, исчисленной с учетом требований ФСБУ 6/2020.

В соответствии с абз.4 п.49 ФСБУ 6/2020 балансовая стоимость объектов стоимостью менее 100 000 рублей, числящихся в учете в составе ОС по состоянию на 31.12.2021 года, списана единовременно на нераспределенную прибыль.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	513 366	528	513 894
Отложенные налоговые активы	1180	35 769	157	35 926
Итого по разделу I	1100	1 800 265	685	1 800 950
БАЛАНС	1600	4 850 214	685	4 850 899
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(137 895)	(169)	(138 064)
Итого по разделу III	1300	317 249	(169)	317 080
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	105	122	227
Прочие обязательства	1450	-	732	732
Итого по разделу IV	1400	2 853 937	854	2 854 791
БАЛАНС	1700	4 850 214	685	4 850 899

При переходе на ФСБУ 25/2018 Общество использует упрощенный порядок, согласно которому арендатор по каждому договору аренды признает единовременно на 31.12.2021 года право пользования активом и обязательство по аренде.

6. Исправление ошибок в бухгалтерском учете

Исправление выявленных бухгалтерских ошибок в учете производится в порядке, установленном Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010)», утвержденным Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 г. №63н.

7. Комментарии к показателям бухгалтерской отчетности

Основные средства.

В отчетности основные средства показаны по строке 1150 «Основные средства» по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период

эксплуатации. Показатель строки «Основные средства» за 2022 г. составил 299 226 тыс. руб. Перечень основных средств приведен в Приложении 2.1 к бухгалтерской отчетности.

Организацией проведена проверка на обесценение объектов основных средств.

Признаков, свидетельствующих об обесценении, не выявлено. Необходимость изменения балансовой стоимости вследствие обесценения отсутствует. Резерв под обесценение основных средств не создавался.

Финансовые вложения.

Финансовые вложения Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности показаны по строке 1170 «Финансовые вложения» по первоначальной стоимости. По состоянию на 31.12.2022 г. стоимость финансовых вложений Общества в виде выданных займов и составляет 1 801 564 тыс. руб.

Признаки обесценения финансовых вложений не установлены. Основания для создания резерва под обесценение финансовых вложений отсутствуют.

Перечень финансовых вложений приведен в Приложении 3.1 к бухгалтерской отчетности.

Отложенные налоговые активы.

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» отражены отложенные налоговые активы (ОНА), размер которых по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 32 889 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы.

По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Общество отражает активы, учитываемые в составе расходов будущих периодов, стоимость обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев.

В составе расходов будущих периодов Обществом отражены приобретенные неисключительные права на использование программных продуктов. По состоянию на 31.12.2022 г. показатель строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» составляет 1 842 тыс. руб.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

По строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражен показатель налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, размер которого по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 8 166 тыс. руб.

Данный показатель сформирован из следующих данных:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
19	337 420 915,81		722 574 594,34	536 473 581,09	523 521 929,06	
19.01			132 896,00	132 896,00		
19.03			8 556 824,68	641 613,54	7 915 211,14	
19.04	478,00		16 866 063,32	16 615 861,39	250 679,93	
19.08			759 822,48	759 822,48		
19.КВ	337 420 437,81		696 258 987,86	518 323 387,68	515 356 037,99	
Итого	337 420 915,81		722 574 594,34	536 473 581,09	523 521 929,06	

НДС по затратам на капитальные вложения по состоянию на 31.12.2022г. в размере 515 356 тыс. руб. отражен по строке 1260 и 12613 в составе незавершенного строительства.

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность Общества отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность». По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность Общества составляет 1 087 365 тыс. руб., из них 294 193 тыс. руб. долгосрочная задолженность в виде процентов к получению по договорам займа.

Просроченная дебиторская задолженность не установлена.

Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты Общество отражает в отчетности по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Обществом отражен остаток денежных средств на расчетных счетах Общества по состоянию на 31.12.2022 в размере 690 тыс. руб. и Денежные средства, размещенные на депозитном счете в АО Банк Дом.РФ в размере 590 000 тыс. руб. (Депозит краткосрочный – 11 дней).

Запасы

По строке 1210 «Запасы» отражены остатки по счету 43 по состоянию на 31.12.2022г. в размере 38 482 тыс. руб.

В течение отчетного периода балансовая стоимость не превышала чистую цену реализации запасов, в связи с чем резервы под обесценение запасов не создавались.

Прочие оборотные активы.

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены в том числе затраты Общества, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный Закона № 214-ФЗ).

Общество отражает затраты, связанные со строительством объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ обособленно, по отдельной строке 12613 «Незавершенное строительство».

Затраты, связанные со строительством указанных объектов, Общество учитывает на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств», субсчете 08.09 «Капитальные вложения на СЗ» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы, субсчете 19КВ «НДС при строительстве»

Затраты, учитываемые на субсчете 08.09 «Капитальные вложения на СЗ» ежемесячно списываются на субсчет 08.03 «Строительство объектов основных средств».

По строке 12613 «Незавершенное строительство» отражен остаток по субсчету 08.03 «Строительство объектов основных средств» в размере 3 427 153 тыс. руб. и субсчету 19КВ «НДС при строительстве» на 31.12.2022г. в размере 515 356 тыс. руб.

Кроме того, по строке 1260 «Прочие оборотные активы» Общество отражает активы, учитываемые в составе расходов будущих периодов, стоимость обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев.

В составе расходов будущих периодов Обществом отражены приобретенные неисключительные права на использование программных продуктов. По состоянию на

31.12.2022 г. показатель строки 1260 «Прочие оборотные активы» составляет 1 263 тыс. руб.

Показатель	31.12.2022	31.12.2021
Прочие оборотные активы	3 943 771	2 498 791
В том числе:		
Стоимость незавершенного строительства	3 427 153	2 161 363
НДС входящий по затратам по незавершенному строительству	515 356	337 420
Расходы будущих периодов	1 262	8

В связи с изменением учетной политики с 01.01.2022 года стоимость земельных участков, приобретаемых для строительства одного или нескольких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, признается запасами и учитывается на счете 08.03 «Строительство объектов ОС».

При перераспределении земельных участков, приобретенных Обществом под строительство в рамках договора о комплексном развитии территории, по результатам которого возникает право муниципальной собственности на образуемые земельные участки, расходы на приобретение таких земельных участков списываются на счет 08.03 «Строительство объектов ОС».

Уставный капитал.

Размер уставного капитала Общества отражен по строке 1310 «Уставный капитал». По состоянию на 31.12.2022 г. Размер уставного капитала Общества составляет 454 944 тыс. руб. В течение отчетного периода размер уставного капитала не изменялся.

Нераспределенная прибыль.

Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)». По состоянию на 31.12.2022 г. нераспределенная прибыль Общества составляет 721 984 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 г. непокрытый убыток Общества составлял 138 064 тыс. руб.

В отчетном году Общество получило прибыль по сравнению с предыдущим отчетным годом.

Заемные средства.

Заемные средства Общества, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в отчетности отражены по строке 1410 «Заемные средства». По состоянию на 31.12.2022 г. показатель строки 1410 «Заемные средства» составил 5 281 927 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 г. данный показатель составлял 2 853 832 тыс. руб.

По строке 1410 «Заемные средства» отражена сумма предоставленного уполномоченным банком (АО «Банк ДОМ.РФ») целевого кредита на строительство объектов в ЖК «Сердце Сибири» г.Тюмени в рамках полученных Обществом разрешений на строительство в размере 5 123 593 тыс.руб..

Подлежащие уплате начисленные проценты по предоставленному Обществу целевому кредиту отражены также по строке 1410 «Заемные средства» и по состоянию на 31.12.2022 г. составляют 158 334 тыс. руб. Т.к. по условиям кредитного договора Датой уплаты процентов считается первый рабочий день каждого процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошла Дата раскрытия счетов Эскроу.

Отложенные налоговые обязательства.

Информация об отложенных налоговых обязательствах (ОНО) Общества, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, отражаются по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства». Размер отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 34 182 тыс. руб.

Прочие обязательства.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражены обязательства Общества перед поставщиками и подрядчиками, срок погашения которых превышает 12 месяцев, в размере 324 тыс. руб.

Кредиторская задолженность.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена кредиторская задолженность Общества, срок обращения (погашения) которой не превышает 12 месяцев, Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества составляет 393 185 тыс. руб. Перечень кредиторской задолженности Общества приведен в Приложении 5.3 к бухгалтерской отчетности

Оценочные обязательства.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражены оценочные обязательства Общества по состоянию на 31.12.2022 г. в размере 140 875 тыс. руб.

В целях формирования полной себестоимости объекта долевого строительства, на последнее число месяца, в котором объект строительства введен в эксплуатацию, Обществом сформированы резервы предстоящих расходов на сумму затрат, непосредственно связанных со строительством объектов, которые Общество неизбежно понесет в будущем. Обществом сформированы резервы предстоящих расходов в отношении затрат, связанных со строительством объектов

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень.» Жилой дом ГП-1 с многоэтажной стоянкой автомобилей в размере 193 666 тыс. руб.;

- Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц: Харьковская, Пермякова, 50 лет Октября, в г. Тюмень. Жилой дом ГП-2 с многоэтажной стоянкой автомобилей в размере 185 206 тыс. руб.

(затрат, связанных с отделкой объектов долевого строительства, если по условиям ДДУ объект долевого строительства включает в себя отделку помещения, монтаж лифтового оборудования, внутренние сети электроснабжения, монтаж газовых котельных, чистовая отделка МОП, отделка фасада, монтаж системы отопления, водоснабжения, водоотведения, пожарная сигнализация, слаботочные системы).

Остатки неиспользованных резервов по объектам строительства отражены по строке 1540 «Оценочные обязательства» и на 31.12.2022г. составили 140 673 тыс. руб.

Кроме того, по строке 1540 «Оценочные обязательства» отражена сумма созданного Обществом резерва на ежегодные отпуска в размере 203 тыс. руб.

Прочие обязательства.

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены прочие обязательства Общества в размере 776 374 тыс. руб., в т.ч. по строке 15501 «обязательства перед участниками долевого строительства по состоянию на 31.12.2022 г. в размере 776 190 тыс. руб.

Выручка.

По строке 2110 «Выручка» отражен показатель финансового результата от основной деятельности Общества, который за отчетный период составляет 1 358 353 тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2022 г.	За 2021 г.
Выручка	2110	1 358 353	59 381
в том числе:			
Доходы, от реализации услуги застройщика на основании ДДУ		1 337 912	
Доходы от реализации жилых домов, жилых помещений		6 270	
Доходы от аренды имущества		3 332	3 942
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества		10 813	55 439
Доходы за услуги регистрации права		26	

Проценты к получению.

По строке 2320 «Проценты к получению» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих получению по предоставленным кредитам и займам, в размере 194 273 тыс. руб.

Проценты к уплате.

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма начисленных за отчетный период процентов, подлежащих уплате по полученным кредитам и займам, в размере 337 814 тыс. руб.

Прочие доходы.

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы Общества, не связанные с его основной деятельностью. Показатель строки 2340 «Прочие доходы» за отчетный период

составляет 1 125 тыс. руб. (в т.ч. штрафные санкции в размере 620 тыс. руб. и прочие в размере 505 тыс. руб.)

Прочие расходы.

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы Общества, непосредственно не связанные с ведением его основной деятельности. Общий показатель строки 2350 «Прочие расходы» за отчетный период составляет 74 153 тыс. руб. (в т.ч. безвозмездная передача – 36 289 тыс. руб., штрафы – 8 555 тыс. руб., госпошлина – 1405 тыс. руб., прочие 27 904 тыс. руб.)

Текущий налог на прибыль.

По строке 2411 «Текущий налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах отражен показатель текущего налога на прибыль за 2022 г. в размере 225 949 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль Общество отражает на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, при этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии ПБУ 18/02. Показатель текущего налога на прибыль сформирован исходя из исчисленного налога на прибыль за 2022 г., отраженного по кредиту счета 68.04.1 «Налог на прибыль. Расчет с бюджетом» в корреспонденции со счетом 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»

Отложенный налог на прибыль.

Отложенный налог на прибыль за 2022 г. отражен по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах и составляет 36 992 тыс. руб. Отложенный налог на прибыль отражает информацию о суммарном изменении отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО), признанных в бухгалтерском учете за отчетный период.

Отложенные налоговые активы сформированы из вычитаемых временных разниц, образованных в связи с начислением в бухгалтерском учете в отчетном периоде резерва по ежегодным отпускам, а также в связи с различием в порядке признания в бухгалтерском и налоговом учете процентов по кредитам, выданным уполномоченным банком в целях осуществления строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Показатель отложенных налоговых обязательств сформирован из налогооблагаемых временных разниц, образованных в результате разного стоимостного критерия признания актива объектом основных средств (амортизируемым имуществом). в налоговом и бухгалтерском учете.

7. Обеспечения обязательств и платежей выданные, полученные

По состоянию на 31.12.2022 г. размер полученных Обществом обеспечений обязательств составляет 3 486 036 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. размер выданных Обществом обеспечений обязательств составляет 31 858 363 тыс. руб. Перечень приведен в Приложении 8 к бухгалтерской отчетности.

8. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010)» организация: не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской отчетности информацию по сегментам.

9. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты, для которых требуется корректировка или раскрытие информации в бухгалтерской отчетности. На момент составления годовой отчетности Общества факты хозяйственной деятельности, которые оказали влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества отсутствуют.

10. Участие Общества в судебных делах

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, способные существенным образом повлиять на его способность продолжать свою деятельность непрерывно, также судебные разбирательства, требующие отражения информации о них в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

11. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись и не исправлялись.

12. Непрерывность деятельности

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Общество не планирует прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

Однако невозможно предвидеть, как ситуация, связанная с ведением специальной военной операции, будет развиваться в будущем, и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме. Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется негативным образом на деятельности и финансовых показателях Общества в обозримом будущем. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

13. Информация о связанных сторонах

Организации (лица), которые способны оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество, способно оказывать влияние (связанные стороны):

№ п/п	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Операции в течение отчетного периода
1	ООО «Элит Строй»	ООО «Элит Строй» является единственным акционером АО СЗ «Стройтранс № 1» (владеет 100% акций)	Расчеты по договорам займа
2	Гайдуков Александр Олегович	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале составляет 50 %. Лицо является единоличным исполнительным органом ООО «Элит Строй» (директором).	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
3	Бутаков Игорь Юрьевич	Является учредителем ООО «Элит Строй». Доля участия в уставном капитале составляет 50 %.	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
4	ООО СЗ «Зеленый мыс» ИНН 7203183521	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Зеленый мыс». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Зеленый мыс» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
5	ООО СЗ «К2» ИНН 7204190698	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «К2». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «К2» составляет 95%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
6	ООО СЗ «Страна.72» ИНН 7203495922	Учредителями ООО СЗ «Страна.72» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%) – учредители ООО «Элит Строй» (единственного акционера АО СЗ «Стройтранс № 1).	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
7	ООО СЗ «Страна.78» ИНН 7841086048	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна.78». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.78» составляет 90%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
8	ООО СЗ «Страна.Звездный» ИНН 7203503806	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна.Звездный». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна.Звездный» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
9	ООО СЗ «На Минской» ИНН 7203275451	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «На Минской». Доля участия ООО «Элит Строй» в СЗ «На Минской» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
10	ООО СЗ «Страна Эталон» ИНН 7203526962	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Эталон». Доля участия	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись

		ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Эталон» составляет 100%	
11	ООО СЗ «Страна Ульянова» ИНН 9703059300	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Ульянова». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Ульянова» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
12	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» ИНН 7717007323	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является единственным акционером АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
13	ООО СЗ «Страна Нагорная» ИНН 9703034680	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Нагорная». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагорная» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
14	ООО СЗ «Страна Нагадино» ИНН 9703036744	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Нагадино». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Нагадино» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
15	ООО СЗ «Страна Запад» ИНН 7203518337	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Запад». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Запад» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
16	ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» ИНН 5009129424	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
17	ООО СЗ «Страна Беринга» ИНН 7841094169	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является учредителем ООО СЗ «Страна Беринга». Доля участия ООО «Элит Строй» в ООО СЗ «Страна Беринга» составляет 100%	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
18	АО «Озерная» ИНН 9729299441	Единственный акционер АО СЗ «Стройтранс № 1 (ООО «Элит Строй») является единственным акционером АО «Озерная».	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись
19	ООО «Ириан» ИНН 7204108421	Учредителями ООО «Ириан» являются: Гайдуков А.О. (доля участия 50%), Бутаков И.Ю. (доля участия 50%) – учредители ООО СЗ «СТРАНА.72».	Хозяйственные операции в 2022 г. не осуществлялись

Информацию о связанных сторонах Организация раскрывает в пояснениях к бухгалтерской отчетности в сводном виде, без детализаций по видам сделок и объема операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении).

Основание: п.16 ПБУ 11/2008, Информационное сообщение Минфина России от 24.02.2021 N ИС-учет-32 "Установлены особенности раскрытия информации в бухгалтерской отчетности"

14. Прочие сведения

Организация приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- в отчетном периоде Организацией не производились расчеты в иностранной валюте;
- в отчетном периоде Организацией не осуществлялось исполнение обязательств путем зачета встречных однородных требований;
- совместная деятельность с другими организациями не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались;
- организация не получала государственную помощь или бюджетные ассигнования;
- в отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях;
- в отчетном периоде информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Управляющий-индивидуальный предприниматель
АО СЗ «СТРОЙТРАНС №1»

Комарницкий Д.С.

17 февраля 2023г.

