

**ALLIANCE  
GROUP**

АУДИТОРСКИЕ УСЛУГИ

ООО Аудиторская фирма «Аудит-Альянс»  
Сокращенное наименование ООО АФ «Аудит-Альянс»  
Юридический адрес: 443114, РФ, г. Самара,  
ул. Стара Загора, д.142, кв. 85. Фактический адрес:  
443095, РФ, г. Самара, ул. Г. Димитрова д. 1а, оф.310

ИНН 6318175500  
КПП 631201001  
ОГРН 1086318008182  
8 (846) 201 77 01  
8 (927) 600 64 03  
info@nashauditor.ru

Р/с 40702810706180012742  
в Филиале «Центральный»  
Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  
К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
www.nashauditor.ru

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

## **ООО АФ «Аудит-Альянс»**

**по бухгалтерской отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Финстрой»  
за 2022 год**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»** (ОГРН 1026301160115) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года; отчета о финансовых результатах за 2022 год; приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе: отчета об изменениях капитала за 2022 год, 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 отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой»** 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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, лица ответственного за корпоративное управление аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность.***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления 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 аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, ответственное за корпоративное управление несет 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

заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, аудлируемое 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление аудлируемого 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.

«20» марта 2023 года

Аксенова Юлия Владимировна  
Директор ООО АФ «Аудит-Альянс»,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006123356)



**Аудиторская организация**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Аудит-Альянс»
Место нахождения	443014, г. Самара, ул. Стара Загора д. 142 кв. 85
ОРНЗ	12006027584

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>	<b>31</b>	<b>12</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНСТРОЙ"</b>	по ОКПО	<b>48149042</b>	<b>2022</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6316051073</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. № 40, кв. 116</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО Аудиторская фирма "Аудит-Альянс"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6318175500</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1086318008182</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	79	47	56
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	38	47	56
	Приобретение нематериальных активов	11102	41	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	45 048	29 599	26 031
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	45 048	29 599	26 031
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	206 647	167 659	91 722
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	206 647	167 659	91 722
	Финансовые вложения	1170	20	20	29
	в том числе:				
	Вклад в УК других фирм	11701	20	20	29
	Отложенные налоговые активы	1180	-	55	68
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>251 793</b>	<b>197 380</b>	<b>117 906</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	43 974	43 091	256 256
	в том числе:				
	Материалы	12101	1	1	18
	Товары	12102	43 973	43 090	256 238

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	183 481	170 316	145 052
	в том числе:				
	НДС по строительству ДДУ	12201	183 481	170 316	145 052
	Дебиторская задолженность	1230	1 675 645	1 866 808	3 261 335
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	129 560	62 336	180 684
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	25 423	24 639	6 549
	Расчеты по налогам и сборам	12303	139	-	51 531
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	49
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	2 034	30 190	38 482
	Расчеты по договорам ДДУ	12306	1 518 489	1 749 643	2 984 040
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108 012	67 645	15 979
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	72 512	17 645	15 979
	Депозитные счета	12502	35 500	50 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 463 837	1 857 125	1 641 818
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	27 135	27 917	28 497
	Строительство объектов долевого участия	12602	1 068 803	1 093 552	964 329
	Построенные объекты ДУ для передачи	12603	1 367 899	735 656	648 992
	Итого по разделу II	1200	4 474 949	4 004 985	5 320 441
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 726 742	4 202 365	5 438 347

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	180 025	180 025	180 025
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	454 393	366 207	117 364
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>634 418</b>	<b>546 232</b>	<b>297 389</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 406 003	3 273 334	4 989 029
	в том числе:				
	Средства долевого участия	14501	3 406 003	3 273 334	4 989 029
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 406 003</b>	<b>3 273 335</b>	<b>4 989 029</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	33 525	30 106	27 346
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	33 500	30 000	27 300
	Проценты по краткосрочным займам	15102	25	106	46
	Кредиторская задолженность	1520	651 493	350 862	121 775
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	518 619	271 126	32 041
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	374	22 788	31 175
	Расчеты по налогам и сборам	15203	63 949	29 197	2 689
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 583	680	742
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 040	744	1 330
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	77	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	44 998	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	19 845	26 211	51 828
	Расчеты по договорам ДДУ	15209	84	39	1 970
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 304	1 831	2 810
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>686 322</b>	<b>382 798</b>	<b>151 930</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>4 726 742</b>	<b>4 202 365</b>	<b>5 438 347</b>



Руководитель

(подпись)

Лежень Константин  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНСТРОЙ"	по ОКПО	48149042		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6316051073		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 127 713	1 121 781
	Себестоимость продаж	2120	(167 107)	(292 533)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	960 606	829 248
	Коммерческие расходы	2210	(40)	(252)
	Управленческие расходы	2220	(19 885)	(34 591)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	940 681	794 405
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 658	2 217
	Проценты к уплате	2330	(351)	(106)
	Прочие доходы	2340	3 346	25 322
	Прочие расходы	2350	(50 110)	(51 681)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	899 224	770 157
	Налог на прибыль	2410	(180 988)	(154 514)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(180 988)	(154 500)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(14)
	Прочее	2460	(54)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	718 182	615 643



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	718 182	615 643
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Лежень Константин  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2022
48149042	
6316051073	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	180 025	-	-	-	117 364	297 389
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	615 643	615 643
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	615 643
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	(366 800)	(366 800)
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(366 800)	(366 800)

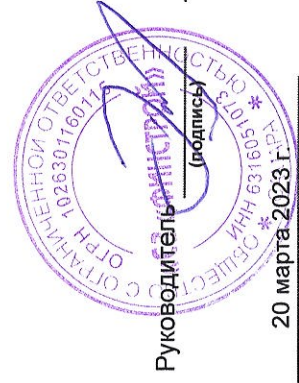
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	180 025	-	-	-	366 207	546 232
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	718 182	718 182
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	718 182	718 182
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(629 996)	(629 996)
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	(629 996)	(629 996)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	180 025	-	-	-	454 393	634 418

## 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	297 389	615 643	(366 800)	546 232
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	297 389	615 643	(366 800)	546 232
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	117 364	615 643	(366 800)	366 207
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	117 364	615 643	(366 800)	366 207
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	634 418	546 232	297 389


  
 Руководитель «Соединитель» (подпись)

Лежень Константин  
 Юрьевич  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФИНСТРОЙ"  
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

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
48149042		
6316051073		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 985 811	2 051 827
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	358 626	453 688
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам ДДУ	4114	2 611 979	1 465 895
прочие поступления	4119	15 206	132 244
Платежи - всего	4120	(2 349 444)	(1 636 237)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 167 010)	(1 479 566)
в связи с оплатой труда работников	4122	(23 488)	(40 399)
процентов по долговым обязательствам	4123	(431)	(380)
налога на прибыль организаций	4124	(146 672)	(75 450)
прочие платежи	4129	(11 843)	(40 442)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	636 367	415 590
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	184
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	10
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	174
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	-	184

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	33 500	30 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	33 500	30 000
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	(615 000)	(394 108)
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	(585 000)	(366 808)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(30 000)	(27 300)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(581 500)	(364 108)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	54 867	51 666
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	17 645	15 979
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	72 512	67 645
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Лежень Константин  
Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЕ**  
**к бухгалтерской (финансовой) отчетности**  
**ООО «СЗ «Финстрой»**  
**за 2022 год.**

*Данное пояснение является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ «Финстрой» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022 года*

*Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности всех обособленных подразделений организации. Подразделения в составе организации, выделенные на отдельный баланс отсутствуют*

*При подготовке бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «Финстрой» не допускалось никаких отступлений от действующих на территории Российской Федерации нормативных актов и положений принятой учетной политики. Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.*

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



## 1. Сведения об организации.

- Полное наименование фирмы:
- Общество с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик «Финстрой».
- (до 26.03.2021 Общество с ограниченной ответственностью «Финстрой»)- далее Общество.
- Юридический адрес: 443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 40, кв. 116
- Дата государственной регистрации: 15.05.98 года.
- ОГРН 1026301160115 .
- Полное фирменное наименование Общества на английском языке: не зарегистрировано
- Сокращенное наименование на английском языке: не зарегистрировано
- Основной вид деятельности предприятия ОКВЭД - 71.12.2:-Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

По состоянию на 31.12.2022 владельцами долей в уставном капитале (участниками) Общества являлись:

Наименование / ФИО участника Общества	размер доли в процентах
Коньков Николай Никитич	0,002%
Жбанников Алексей Валерьевич	0,002%
Аристова Любовь Савельевна	0,002%
ООО «ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР»	99,994%

- Изменение размера Уставного капитала Общества в 2022 году не осуществлялось
- Основные виды деятельности предприятия (от общей суммы полученных доходов в 2022 году):
  - Реализация жилых помещений – 26,52 %
  - Деятельность застройщика – 71,36 %
  - Аренда имущества – 1,06 %
  - Реализация нежилых помещений - 1,05 %
  - Прочие - 0,01 %
- Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 14 человек.
- Единоличный исполнительный орган – Директор Лежень Константин Юрьевич
- Раскрытие информации о деятельности Общества осуществляется в сети интернет: <http://finstroy.ru/>
- Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств
- Общество состоит в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства с 10.07.2022г.
- В 2022 году Аудитором Общества является ООО Аудиторская фирма «Аудит-Альянс».

## 2 Методика подготовки бухгалтерской отчетности

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

Бухгалтерская отчетность Общества за 2022г. была подготовлена в соответствии с указанными **Законом и Положениями**.

Общество применяет систему бухгалтерского учета, которая учитывает специфику его производственной деятельности, и разработана в соответствии с российскими методологическими правилами бухгалтерского учета.

Сбор информации по отдельным объектам, регистрация и обобщение хозяйственных операций осуществляется с использованием программы «1С Бухгалтерия»

При ведении бухгалтерского учета обеспечивается соблюдение следующих основополагающих принципов:

- принцип допущения имущественной обособленности; имеется в виду собственное имущество, отражается в балансовых счетах, «чужое» на забалансовых счетах;
- принцип допущения непрерывности деятельности;
- принцип допущения последовательности применения учетной политики;
- принцип допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип учета доходов и расходов по начислению).

Отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности не имеется.

Общество составляет годовую бухгалтерскую отчетность. Отчетным периодом является – год. В состав форм годовой отчетности входит:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;

Пояснения к Бухгалтерскому Балансу и Отчету о финансовых результатах в табличной и текстовой форме.

## 3. Краткое описание основных положений учетной политики

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2022 году, изложены ниже.

### 3.1. Порядок учёта основных средств (ОС)

Нормативной основой формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах организации является ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется организацией самостоятельно для каждого объекта непосредственно перед вводом в эксплуатацию и утверждается **приказом руководителя**.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания его в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

При осуществлении ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, организация признает данные расходы в качестве самостоятельного инвентарного объекта основных средств, если их размер превышает 10 % от стоимости основного средства.

Организация ежегодно проверяет ОС капитальные вложения на обесценение согласно п.38 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и п. 17 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" при наличии следующих признаков:

- справедливая (рыночная) стоимость актива снизилась за период больше, чем обычно;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем значительные неблагоприятные изменения в технических, рыночных, экономических или правовых условиях, в которых организация ведет деятельность, или на рынке, для которого предназначен актив;
- существуют признаки устаревания или физической порчи актива;
- произошли или произойдут в ближайшем будущем изменения в отношении интенсивности и способа использования актива (например, простой актива, планы по выбытию актива до ранее запланированной даты);
- затраты на приобретение или эксплуатацию и содержание актива значительно превышают первоначально запланированную в бюджете сумму;

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

### 3.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2007.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.

Проверка НМА на обесценение не производится.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя

из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: товарные знаки амортизируются линейным способом.  
Способ амортизации НМА ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения.

### 3.3. Запасы.

Методологической основой формирования в бухгалтерском учете информации о запасах является Приказ Минфина РФ от 15.11.2019 г. № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» (далее – ФСБУ 5/2019).

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика (применяются учетные цены по договорам на приобретение сырья и материалов). Другие расходы, входящие в фактическую себестоимость сырья и материалов, учитываются отдельно в составе транспортно-заготовительных расходов и включаются в состав расходов по обычным видам деятельности в полной сумме в периоде их осуществления.

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецобуви, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Для обобщения информации о готовой продукции и товарах, предназначенных для продажи и (или) перепродажи, используется счет 41 "Товары", без применения счета 43 "Готовая продукция". Товары, приобретенные Организацией для продажи, оцениваются по стоимости поставщика. При этом все иные затраты, связанные с приобретением, в полной сумме в периоде их осуществления относятся в дебет счета 44 "Расходы на продажу".

Счет 42 "Торговая наценка" не применяется.

Резервы под обесценение материалов, готовой продукции, незавершенного производства Организация не создает и учитывает их по фактической себестоимости на отчетную дату.

### 3.4. Порядок учёта финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги;
- вклады в уставный капитал;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях на срок более трех месяцев

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

При выбытии стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага, один выданный заем.

Депозитные вклады, размещенные в банке на несколько дней, учитываются на счете 55 "Специальные счета в банках", субсчет "Депозитные счета". В балансе отражаются в строке 1250

«Денежные средства и денежные эквиваленты» Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

### 3.5. Учет расходов по займам и кредитам

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Расходы по полученным кредитам и займам (в том числе расходы на открытие кредитных линий) отражаются в учете и отчетности в том периоде, к которому они относятся, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами Организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.

### 3.6 Учет дебиторской и кредиторской задолженности. Резервы по сомнительным долгам

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникающая по любым основаниям.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам (кроме перечисленных в п. 3.5.2, 3.5.3.) создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Размер резерва, %
Более 365 дней	100

При определении суммы резерва сомнительная задолженность учитывается с учетом НДС.

Резерв по сомнительным долгам в отношении просроченной задолженности по договорам ДУ (по общему правилу) не создается, в связи с тем, что на условиях договора с дольщиками Организация имеет право не передавать имущество по договору ДУ до полного погашения дольщиком своих обязательств.

В отдельных случаях, резерв может быть создан, если организация не воспользовалась своим правом не передавать имущество по договору ДУ до полного погашения дольщиком своих обязательств.

Резерв на проведение сезонных работ создается в том случае, если благоустройство приходится вести уже после ввода построенного объекта в эксплуатацию из-за сезонного характера работ. В этом случае заложенные в смету расходы для выполнения таких работ включаются в стоимость строящегося объекта путем формирования оценочного обязательства. С

целью создания резерва на проведения сезонных работ по благоустройству, заложенные в общую в смету расходы для выполнения таких работ, выделяются в отдельный расчет для правильного отражения суммы резерва.

Резерв на проведение возможных строительных работ при вводе жилого здания в эксплуатацию и до момента передачи последнего помещения по акту приема передачи дольщику. В этом случае заложенные в смету расходы для выполнения таких работ включаются в стоимость строящегося объекта путем формирования оценочного обязательства. С целью создания резерва на проведения возможных строительных работ, подготавливается смета расходов для выполнения таких работ, выделяются в отдельный расчет для правильного отражения суммы резерва. Резерв принимается только в Бухгалтерском учете, в налоговом учете затраты на проведенные работы учитываются в момент принятия данных работ к учету.

### 3.7 Порядок формирования доходов и расходов

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, доходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, деятельностью Застройщика.

Выручка от реализации работ, услуг, продажи продукции и товаров признаётся по завершении выполнения работ, оказания услуг, изготовления продукции в целом.

Доход Общества по деятельности застройщика определяется как:

Сумма экономии средств дольщиков по строительству – превышение средств, полученных от дольщиков для строительства объектов, над фактическими затратами по строительству этих объектов, определяемых на момент даты подписания акта приема-передачи завершенного объекта между Обществом и участником долевого строительства.

В случае образования по окончании строительства положительной разницы между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия средств дольщиков по строительству) она остается у Общества и образует выручку (доход) от деятельности застройщика.

Доход от деятельности застройщика определяется только после подписании сторонами акта передачи объекта дольщику в момент исполнения обязательств застройщика по договору. До момента подписания акта передачи объекта дольщику, затраты по построенным объектам отражаются по счету 08 субсчет «Объекты подлежащие передаче».

Если получен ввод в эксплуатацию объекта строительства, но при этом предусматривается передача объекта строительства с чистовой или предчистовой отделкой, объект не считается законченным, до выполнения обязательств по отделке. Затраты по отделке отражаются по счету 08 субсчет «Объекты подлежащие передаче» по объектно.

Операционный цикл по деятельности застройщика для Организации составляет период времени от получения разрешения на строительство до передачи объектов участникам ДДУ.

Расходы организации делятся на прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся расходы, непосредственно связанные с заключенными организацией договорами.

В состав указанных расходов входят:

заработная плата производственного персонала, непосредственно занятого для выполнения конкретного договора, страховые взносы с указанных начислений;

стоимость списанных товарно-материальных ценностей, использованных непосредственно для выполнения конкретного договора;

расходы по отоплению, освещению и водоснабжению, непосредственно связанные с выполнением договоров, прочие услуги сторонних организаций;

прочие расходы, непосредственно связанные с договорами;

амортизационные отчисления по производственному оборудованию;

себестоимость реализованных товаров.

Все остальные расходы (за исключением прочих расходов) признаются косвенными расходами, распределяются ежемесячно по видам деятельности.

Расходы, не учитываемые при исчислении налога на прибыль в соответствии с НК РФ, но признаваемые таковыми для целей бухгалтерского учета являются прочими расходами, не учитываемыми при налогообложении.

### **3.8 Оценочные обязательства.**

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Резерв предстоящих расходов с предстоящей оплаты отпусков определяется ежеквартально (по состоянию на 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря)

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

### **3.9 Иное**

Государственная помощь

Бюджетные средства, подлежащие получению в качестве субсидии, отражаются в бухгалтерском учете как возникновение целевого финансирования и задолженности по этим средствам. По мере фактического получения средств соответствующие суммы уменьшают задолженность и увеличивают счета учета денежных средств, вложений во внеоборотные активы и т.п.

### **3.10 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 бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету (п.7 ПБУ 1/2008).

### **3.11 Аренда (лизинг)**

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Организация в качестве арендатора не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Арендные платежи в этом случае признаются в качестве расхода ежемесячно (равномерно в течение срока аренды).

#### 4. Сведения о финансовых результатах деятельности предприятия.

##### 4.1. Раскрытие информации по доходам и расходам

###### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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

###### Отчет о финансовых результатах

###### Доходы от деятельности Общества в 2022г. (тыс.руб.)

(строка 2110 «Выручка»)

<u>Статья доходов</u>	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2022	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2021
Прочие	263	690
Аренда	11 974	7 622
Деятельность Застройщика	804 575	644 892
Жилые помещения	299 026	460 187
Нежилые помещения	11 875	8 390
<b>ИТОГО</b>	<b>1 127 713</b>	<b>1 121 781</b>

(строка 2340 «Прочие доходы»)

<u>Прочие доходы</u>	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2022г	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2021г.
Доходы от восстановленных оценочных резервов	195	13 859
Компенсация затрат в части субсидирования ставки		2 092
Штрафы, пени, неустойки к получению	53	102
Компенсация (возмещение) понесенных затрат	2 197	537
Восстановлены затраты по страховой премии ДДУ		8 580
Прочие доходы	649	152
Доходы от реализации основных средств	252	
<b>ИТОГО</b>	<b>3 346</b>	<b>25 322</b>

###### Расходы от деятельности Общества в 2022 г. (тыс.руб)

Строка 2120 «Себестоимость продаж», строка 2210 «Коммерческие расходы», строка 2220 «Управленческие расходы» расшифрованы в приложении № 6 Затраты на производство (расходы на продажу)

(строка 2350 «Прочие расходы»)

<u>Прочие расходы</u>	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2022	Сумма в тыс.руб. (без НДС) 2021
Отчисление в оценочные резервы	3 176	13 867
Расходы на услуги банков	799	479
Амортизация ОС	9 876	2 919
Госпошлина	548	2 188
Расходы на содержание ОС	564	10 513
Компенсация (возмещение) понесенных затрат		2 753
Компенсация за субсидирование ставки	19 290	11 452
Онлайн регистрация ДДУ	253	179



Услуги по поиску клиентов	146	855
Пени, штрафы, неустойки	7	253
Расходы прошлых лет	798	744
Расходы связанные с благотворительностью		619
Расходы не принимаемые к налогообложению	1 124	920
Содержание и обслуживание построенных домов	1 700	719
Прочие внереализационные расходы	213	2 807
Прочие косвенные расходы	285	414
Безвозмездная передача имущества муниципалитету	1 852	
Передача по суду котельной дольщикам	9 479	
<b>ИТОГО</b>	<b>50 110</b>	<b>51 681</b>

Взаимосвязь между отложенными налоговыми активами, расходом по налогу на прибыль, показателем прибыли до налогообложения в целях бухгалтерского учета приведена в таблице ниже:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Бухгалтерская прибыль до налогообложения	899 224
Условный расход [=899224*20%]	179 845
Постоянный налоговый расход	-1 143
Снижение отложенных налоговых активов	
Текущий налог на прибыль [=179 845-(-1 143)]	180 988

Чистая прибыль, полученная в 2022 году, составила 718 182 тыс.руб.

#### **Стоимость чистых активов**

по состоянию на 31.12.2022года составляет 634 418 тыс. руб. что подтверждено справкой «Расчет стоимости чистых активов»

## **5. Пояснения к бухгалтерскому балансу**

### **5.1 Активы**

#### **5.1.1 Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов отражены исключительные права на товарный знак в цветном и черно белом исполнении разработанный и зарегистрированный Обществом и приобретение товарного знака на английском языке. Способ начисления амортизации – линейный. Приложение №1

#### **5.1.2. Основные средства**

Наличие и движение основных средств, иное использование основных средств, а также доходные вложения в материальные ценности отражены в Приложении №2

В составе арендованного имущества по забалансовому счёту 001 числятся:

- земельный участок площадью 474 500 га, кадастровой стоимостью 9 491 тыс. руб., находящийся по адресу: Красноглинский район пос.Мехзавод квартал 1, арендодатель – ТУ Федерального Агенства по Управлению государственным имуществом в Самаре, договор аренды земельного участка №112-2014(2014-2036) от 15.10.2014г. для ведения строительной деятельности

- Часть неж.помещ.-126,65м2 по адресу: Чапаевская 174-2эт, арендованное у ООО «Полкус» по договору аренды нежилого помещения № 31/17 от 01.12.2017г. Согласно справке арендодателя стоимость помещения составляет 1 282 тыс. руб.

-Неж.помещ квартира№116 -61,4м2 по адресу : г. Самара пос. Межзавод квартал 1 д.40 кв..116, арендованное у ООО «Базис» по договору аренды нежилого помещения № Б14/18 от 15.08.2018г. Согласно справке арендодателя стоимость помещения составляет 3 205тыс. руб.

- Автомобиль LEXUS LX 570 M570BB163 арендодатель – Коньков Николай Никитич, договор аренды №б/н от 02.09.18г. Стоимость составляет 1 000 тыс.руб

### 5.1.3. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество имеет вклады в Уставной Капитал ООО «СЗ «Арковолгастрой» - 10 тыс.руб.  
ООО «СЗ «Аркострой контракт»- 10 тыс.руб руб.

## 5.2. Оборотные активы

### 5.2.1. Запасы

Наличие и движение запасов отражены в Приложении №4  
Строка «Товары» отражает объекты, (жилые и нежилые помещения) предназначенные для продажи:

### 5.2.2. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 за 2022 г. отражен Налог на добавленную стоимость в сумме 183 481 тыс. руб., по строительству жилых домов

### 5.2.3. Дебиторская задолженность

По строке 1230 за 2022 г. отражена Дебиторская задолженность, в том числе (тыс. руб.):

Краткосрочная дебиторская задолженность	Сумма (тыс.руб)
<b>ВСЕГО</b> в том числе:	<b>1 675 645</b>
расчеты с поставщиками и подрядчиками	129 560
расчеты с покупателями и заказчиками	25 423
Расчеты по налогам и сборам	139
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 034
расчеты по договорам ДДУ	1 518 489

### 5.2.4 Прочие оборотные активы

Ведется строительство жилого микрорайона эконом-класса ЖК «Новая Самара», расположенного по адресу: город Самара, Красноглинский район, 23 км Московского шоссе (площадь застройки 47,45 га, общая площадь жилья около 256 тыс. квадратных метров). По

состоянию на 31.12.22г. ведется строительство секций 55-58, 59-64, 65-78, 72-74, 79-101, 7-10 (ж/д) жилых домов.

Затраты на строительство отражаются в разделе II баланса по строке 1260 «Прочие оборотные активы».

Наименование объекта строительства	Этап строительства	Всего затрат тыс. руб.
23 км дом №7-10	заключительный этап строительства	768 274
23 км Инфраструктура	общие затраты на весь объект строительства	1 726
23 км Секции 65-78	начальный этап	9 911
23 км Секции 55-58	начальный этап	21 836
23 км Секции 59-64	2-3 этап строительства	206 278
23 км Торговые павильоны	начальный этап	2 551
23-й км. Секции 79-101	начальный этап	678
23 км. Секции 72-74	начальный этап	4 273
Общие затраты по участку 474 500 кв.м	общие затраты на весь объект строительства	53 276
<b>Итого</b>		<b>1 068 803</b>

Имущество в построенных объектах, подлежащее передачи в рамках договора долевого участия, числится на застройщике до момента подписания акта приема-передачи и отражается в разделе II баланса по строке 12603 «Прочие оборотные активы» как «Построенные объекты ДУ для передачи»

На 31.12.2022г. построено и подлежит передаче имущество в сумме 1 367 899 тыс.руб.

Построенные объекты	Сумма подлежащего передаче имущества (тыс.руб).
Секция 34-35 (дом 62- 1 квартал 23 км)	3 216
Секция 40-41 (дом 6 ул. Баженова 23 км)	54 540
Секция 42--43 (дом 67 - 1 квартал 23 км)	89 855
Секция 44-45 (дом 69 - 1 квартал 23 км)	184 430
Секция 46-47 (дом 71- 1 квартал 23 км)	190 259
Секция 48-49 (дом 73- 1 квартал 23 км)	242 368
Секция 53 (дом 4 ул. Баженова 23 км)	304 224
Секция 54 (дом 2 ул. Баженова 23 км)	299 007
<b>Итого</b>	<b>1 367 899</b>

### 5.3 Пассивы

#### 5.3.1 Долгосрочные обязательства

Полученные средства по договорам долевого участия отражаются по строке 1450 баланса, составляют 3 406 003 тыс. руб.

Наименование объекта строительства	Сумма (тыс.руб).	Сроки сдачи объектов	Примечания
23 км. Дом 7-10	1 330 879	2кв.2023г	
23 км. Секции 40-43	229 276	Объект построен	По актам приема-передачи не подписанным дольщиками

23км. Секции 44-49	949 137	Объект построен	По актам приема-передачи не подписанным дольщиками
23 км. Секции 53-54	896 711	Объект построен	По актам приема-передачи не подписанным дольщиками
<b>Итого</b>	<b>3 406 003</b>		

Генеральным подрядчиком выступает АО «ДОРИС», ООО «АЖК СТРОЙ»

### 5.3.2 Кредиторская задолженность

По строке 1520 за 2022 г. отражена Кредиторская задолженность, в том числе (тыс. руб.):

Краткосрочная кредиторская задолженность	Сумма (тыс.руб.)
<b>ВСЕГО</b>	<b>651 493</b>
в том числе:	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	518 619
расчеты с покупателями и заказчиками	374
расчеты по налогам и сборам	63 949
расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2 583
расчеты с персоналом по оплате труда	1 040
Задолженность учредителям по выплате доходов	44 998
расчеты по договорам ДДУ	84
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	19 845

### 5.3.3 Заемные средства

По строке 1510 раздела за 2022 г. отражены полученные заемные денежные средства:

В 2022 году Обществом получен целевой займ от организации АССОЦИАЦИЯ "СРО "СГС" по договору процентного займа от 08.12.22 г. №23/СРО в соответствии с ч.17 ст.3.3 ФЗ от 29.12.2004 г. №191-ФЗ "О введении в действие ГрК РФ" на финансирование строительства жилых домов ЖК «Новая Самара» в рамках договора ГП 7-10 от 01.12.2020г. в сумме 33 500 тыс.руб.

В связи с целевым назначением займа срок погашения займа произойдет сразу после сдачи объекта строительства жилых домов ЖК «Новая Самара» в рамках договора ГП 7-10 в июле 2023года

Заемные средства подлежат погашению в срок до 12.01.2024г

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность составила 33 500 тыс.руб.

Процентная ставка за пользование займом составляет 1,2%. Уплата процентов происходит одновременно с возвратом займа. Начислено процентов за пользование заемными денежными средствами на 31.12.2022г. в сумме 25 тыс.руб.

В качестве обеспечения возврата целевого займа, перед АССОЦИАЦИЯ "СРО "СГС" получены поручительства Приложение № .8

### 5.3.4 Оценочные обязательства и резервы

**Резерв по сомнительным долгам** Резерв по сомнительным долгам сформирован в конце финансового года на основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022г.и составляет 3193 тыс. руб.

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

Резерв под обесценение финансовых вложений сформирован в конце 2020 года на основании результатов инвентаризации дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г в сумме 16 200 тыс. руб.; по результатам инвентаризации на 31.12.2022 сумма резерва не изменена.

#### **Резервы предстоящих расходов**

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 года. Ожидается, что резерв на 31 декабря 2022 года будет использован в 2023 году. Сумма резерва отражена в пояснениях 7

#### **Резерв под снижение стоимости запасов**

Резерв под снижение стоимости запасов не создавался, т.к. запасы не имеют признаков обесценения.

## 6 Информация о связанных сторонах

Перечень субъектов, способных контролировать  
или оказывать влияние на деятельность ООО «СЗ «Финстрой»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны
1	Коньков Николай Никитич
2	Жбанников Алексей Валерьевич
2	Аристова Любовь Савельевна
3	ООО «Финстрой-Центр»

Бенефициарными владельцами ООО «СЗ «Финстрой» являются:

- Коньков Николай Никитич; Жбанников Алексей Валерьевич; Аристова Любовь Савельевна

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

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

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- аренда имущества и предоставление имущества в аренду;
- финансовые операции, включая предоставление и получение займов;
- предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств;
- другие операции.

**Перечень субъектов, на которые ООО «СЗ «Финстрой», оказывает влияние,  
либо контролируемых ООО «С «Финстрой»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «СЗ Арковолгастрой»	443090, Самарская обл, Самара г, Стара Загора ул, дом № 25, помещение 2	учредитель	13.04.2017	Протокол	98%
2	ООО «СЗ «Аркострой контрактт»	443070, Самарская обл, Самара г, Загородная ул, дом № 3, помещение 5	учредитель	13.04.2017	Протокол	98%

**Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом  
(непосредственно или через третьи организации), что и ООО «СЗ «Финстрой»**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. – место нахождения, для Ф.Л. – гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным
1	ООО «Долина-Центр-С»	443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 34, пом. 1	один и тот же бенефициар
2	АО «ДОРИС»	443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 34, пом. 3	один и тот же бенефициар
3	ООО «Вега»	443001, Самарская обл, Самара г, ул. Ульяновская, дом 18, пом.500	один и тот же бенефициар
4	ООО «Полюс»	443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174 к.27	один и тот же бенефициар
5	ООО «Решение»	443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 40, пом.117	один и тот же бенефициар
6	ООО «Финхаус»	443013, Самарская обл, Самара г, Дачная ул., 24 д., пом.9	один и тот же бенефициар
7	ООО «Финстрой-Недвижимость»	443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 31, пом. 1	один и тот же бенефициар
8	ООО «Новая Самара»	443090, Самарская обл, Самара г, Стара Загора ул, дом № 25, комната 33	один и тот же бенефициар
9	ООО «СЗ «Аркострой»	443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174	один и тот же бенефициар
10	ООО	443090, Самарская	один и тот же бенефициар

	«СЗ Арковолгастрой»	обл, Самара г, Стара Загора ул, дом № 25, помещение 2	
11	ООО «СЗ «Аркострой контракт»	443070, Самарская обл, Самара г, Загородная ул, дом № 3, помещение 5	один и тот же бенефициар
12	ООО «Финстрой-Центр»	443028, г.Самара пос.Мехзавод,1-й квартал, дом 40, помещение №116	один и тот же бенефициар
13	ООО «ДИНА»	443028, г.Самара пос.Мехзавод,1-й квартал, дом 40, помещение №117	один и тот же бенефициар
14	ООО «Технополис»	443090, Самарская обл, Самара г, Стара Загора ул, дом № 25,	один и тот же бенефициар
15	ООО «Сигма»	43001, Самарская обл, Самара г, ул. Ульяновская, дом 18, пом.500	один и тот же бенефициар
16	ООО «АЖК-СТРОЙ»	443028, Самарская обл, Самара г, Мехзавод п, 1-й кв-л, д. 56, пом. 7	один и тот же бенефициар

По взаимоотношениям между Обществом и его связанными сторонами по итогам 2022 года не создавались резервы по сомнительным догам на конец отчетного периода.

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблицах (тыс.руб):

получено услуг ,получено займов и т.д.									
Наименование организации	по договорам аренды	по договорам ген.подряда	договор поручительства	по договорам тех.присоединения	коммунальные услуги	по договорам компенсации			
		1 249 193	172		2 167	4 176			
АО "ДОРИС"		1 249 193							
ООО "Финстрой-Центр"			172						
ООО "СЗ " Аркострой"									
ООО "Базис"	660								
ООО "Долина-Центр-С"				2 024	2 167	4 176			
ООО "Финстрой-Недвижимость"					7 062				
ООО "ПОЛЮС"	5 440								
ООО "АЖК СТРОЙ"		689 559							
<b>Итого</b>	<b>6 100</b>	<b>1 938 752</b>	<b>172,0</b>	<b>2 024</b>	<b>9 229</b>	<b>4 176</b>			
оказано услуг, выдано займов и т.д.									
Наименование организации	по договорам аренды	по договорам лицензионным	по договорам ДДУ	по договорам КИ	по договорам компенсации	Дт задолженность	Кт задолженность		
АО "ДОРИС"					8 671	1 396	367 542		
ООО "Финстрой-Центр"			25 680			0	0		
ООО "СЗ " Аркострой"						0	0		
ООО "Базис"						0	0,0		
ООО "Долина-Центр-С"	13 663			21 501		15 223	4 181		
ООО "Финстрой-Недвижимость"						137	12 129		
ООО «ПОЛЮС»						0	0		
ООО "Новая Самара"	154		421 272			311 816	0		
ООО «АЖК СТРОЙ»					2 227	774	112 510		
ООО «ДИНА»			14 250			14 250	0		
<b>Итого</b>	<b>13 663</b>	<b>154</b>	<b>461 202</b>	<b>21 501</b>	<b>10 898</b>	<b>343 596</b>	<b>496 362</b>		



К основному управленческому персоналу Общество относил в 2022 году Директора, Заместителей директора, Финансового директора, Главного бухгалтера, руководителей отделов и подразделений.

В течение 2022 Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат (тыс. руб.):

Наименование	Сумма (тыс.руб)
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи.)	17 612

Выплаты долгосрочных вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) не производились.

Выплаты в виде опционов эмитента, акций, паёв, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе не производились.

В 2022 году была распределена чистая прибыль Общества в сумме 629 968 тыс. руб. Выплачена в размере 584 970 тыс. руб. Остаток задолженности по выплате дивидендов на 31.12.2022г. составил 44 998 тыс. руб.

## 7. Условные обязательства и условные активы

### Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис, санкции привели к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

### Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут

охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

## 8. Информация о рисках хозяйственной деятельности общества

В Обществе отсутствуют факторы, способные негативно повлиять на непрерывность деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

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

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности Общества могут быть объединены в следующие укрупненные группы: (1) финансовые риски; (2) правовые риски; (3) репутационные риски.

## 9. Показатели по сегментам. Прочая информация

Организация не применяет ПБУ «Информация по сегментам» поскольку не является участником организованного рынка ценных бумаг.

В 2022 году Общество не получало государственную помощь, не принимало участие в совместной деятельности.

Чрезвычайные факты в хозяйственной деятельности Общества в 2022 году не происходили. Прекращаемая деятельность отсутствует.

Директор  
ООО «СЗ «Финстрой»

«20» марта 2023г.



Лежень К.Ю.

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	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	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	223	(176)	-	139	(34)	-	-	108	(71)
в том числе:	5110	за 2021г.	223	(167)	-	-	(9)	-	-	223	(176)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	139	(139)	-	139	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5111	за 2021г.	139	(139)	-	-	-	-	-	139	(139)
	5102	за 2022г.	84	(37)	-	-	(34)	-	-	108	(71)
	5112	за 2021г.	84	(28)	-	-	(9)	-	-	84	(37)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	1	1	1
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1	-	-
Прочие нематериальные активы	5132	-	1	1

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	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.	-	-	-	-	-	-	-

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	41	-	-	41
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	41	-	-	41
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	41	-	-	41
Товарный знак FINSTROY	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	41	-	-	41



Руководитель  
Лежень Константин  
Юрьевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023г.



## 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 в том числе:	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

## 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 в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5270	-	-	-	-
	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	14 978	475 973	475 973
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 **Лежень Константин Юрьевич**  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.





## 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	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Лежень Константин Юрьевич  
 (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г. 6316015015

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 027	3 717
Расходы на оплату труда	5620	19 673	29 112
Отчисления на социальные нужды	5630	4 472	6 974
Амортизация	5640	381	5 091
Прочие затраты	5650	24 662	15 608
Итого по элементам	5660	53 215	60 502
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	133 817	266 874
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	187 032	327 376

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



Руководитель Лежень Константин Юрьевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г. П.А.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 831	1 555	(2 082)	-	1 304
в том числе:						
Резерв на оплату предстоящих отпусков работникам	5701	1 375	1 555	(1 626)	-	1 304
Резерв на проведение сезонных работ	5702	456	-	(456)	-	-



Руководитель  
Лежень Константин Юрьевич  
(расшифровка подписи)

20 марта 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	207 510	287 002	320 999
в том числе:				
Коньков Н.Н. договор поручительства №1-5/СРО от 29.10.2020	5801	-	-	27 300
Лежень К.Ю. договор поручительства №3-5/СРО от 29.10.2020	5802	-	-	27 300
Мироненко Ю.В. договор поручительства №2-5/СРО от 29.10.2020	5803	-	-	27 300
Приволжский ф-л ПРОМСВЯЗЬБАНК Договор поручительства БГ№23681-20-10 от 15.10.2020	5804	-	-	11 754
Приволжский ф-л ПРОМСВЯЗЬБАНК договор поручительства БГ№24225-20-10 от 15.10.2020	5805	-	-	7 370
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2022)	5806	-	56 104	56 104
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 30.09.2024)	5807	34 279	34 279	34 279
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2023)	5808	18 364	18 364	18 364
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2023)	5809	20 409	20 409	20 409
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2023)		20 409	20 409	20 409
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2023)		20 409	20 409	20 409
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2023)		19 387	19 387	19 387
ООО ФИНСТРОЙ-ЦЕНТР договор поручительства №1-П от 14.08.2018 (срок до 31.12.2025)		30 614	30 614	30 614
Коньков Н.Н. договор поручительства №1-10/СРО от 15.09.2021		-	30 000	-
ООО ДОЛИНА-ЦЕНТР-С договор поручительства №2-10/СРО от 15.09.2021		-	30 000	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02УУ1Х от 24.02.2021 (срок до 30.10.2025)		95	95	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х71Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		103	103	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х72Х от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		37	37	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х73Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		88	88	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х74Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		43	43	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х75Х от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		74	74	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х76Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		19	19	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х77Х от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		37	37	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х82Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		206	206	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02Х84Х от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		86	86	-

АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X85X от 05.03.2021 (срок до 30.10.2025)		85	85	85	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X87X от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		47	47	47	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X89X от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		235	235	235	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X90X от 05.03.2021 (срок до 13.12.2025)		460	460	460	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X92X от 09.03.2021 (срок до 13.12.2025)		172	172	172	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X93X от 09.03.2021 (срок до 13.12.2025)		147	147	147	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 02X78X от 11.03.2021 (срок до 30.11.2025)		302	302	302	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 05KU1X от 17.12.2021 (срок до 10.05.2022)		-	-	3 192	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 05KU2X от 17.12.2021 (срок до 10.05.2022)		-	-	1 596	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 090Z5X от 26.09.2022 (срок до 31.01.2023)		17 251	17 251	-	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 090Z6X от 26.09.2022 (срок до 31.01.2023)		12 953	12 953	-	-
АО АЛЬФА-БАНК банковская гарантия № 092V7X от 29.09.2022 (срок до 31.01.2023)		11 196	11 196	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-	253 908
в том числе:					
АО ДОРИС договор поручительства № ДП-2019-12-10 от 01.08.2019	5811	-	-	-	199 540
АО ДОРИС договор поручительства № 01DV6XP006 от 25.07.2019	5812	-	-	-	54 368



Руководитель филиала  
Лежень Константин Юрьевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.