

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» (ОГРН 1214700009028), 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 Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» 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 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.

Прочие сведения

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МУРИНСКИЙ ПОСАД 5» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, были проаудированы другим аудитором ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент», член СРО ААС, ОГРН 12006019258, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 28 апреля 2022 года. Нами не были проаудированы, однако, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на финансовую отчетность за текущий период.

Ответственность руководства 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.

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 руководством 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.

Блюденкова Оксана Анатольевна
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 20203037550)



Ожегова Светлана Анатольевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 20203037572)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «СПб-Консалт», ОГРН 1027810261676

Адрес: 196240, г Санкт-Петербург, 5-й Предпортовый проезд, дом 2, строение 1,
помещение 545-Н.

Член саморегулируемой организации аудиторов СРО ААС, ОРНЗ 11906110844

«27» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды	
		0710001	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4703183644
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 188692, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Кудрово г., Европейский пр-кт, д. № 14, корп. 3, пом. 11-Н			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "СПб-Консалт"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7826132814
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027810261676

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	-	-	-
1.18	Основные средства	1150	34	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
3.2.	Прочие внеоборотные активы	1190	682 334	148 756	-
	Итого по разделу I	1100	682 368	148 756	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	67	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	57 230	4 781	-
3.6	Дебиторская задолженность	1230	163 146	92 478	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	467	19 929	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	220 909	117 188	-
	БАЛАНС	1600	903 277	265 944	-

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	80 000	80 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	80 000	80 000	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	761 420	140 416	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	761 420	140 416	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.6	Кредиторская задолженность	1520	60 600	45 527	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.9	Оценочные обязательства	1540	1 257	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	61 857	45 527	-
	БАЛАНС	1700	903 277	265 944	-

Руководитель

(подпись)

Кононов Игорь
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"

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		
0710002		
31	12	2022
4703183644		
71.12.2		
12300		16
384		

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

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	-	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кононов Игорь

Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"	форма по ОКУД		
		0710004		
		Дата (число, месяц, год)		
		31	12	2022
		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2			
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПФ / ОКФС	12300		16
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
		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	-	-	-	-	-	-
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	80 000	-	-	-	-	80 000
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	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
уставный капитал	3217	80 000	-	-	-	-	80 000
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

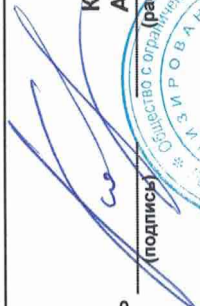
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	80 000	-	-	-	-	80 000
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	80 000	-	-	-	-	80 000

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	80 000	80 000
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	80 000	80 000
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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	80 000	80 000	-

Руководитель  **Кононов Игорь Александрович**
 (подпись) (расшифровка подписи)



3 марта 2023 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
Организация **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МУРИНСКИЙ ПОСАД 5"**

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

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
4703183644		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(640 415)	(200 478)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(313 255)	(16 674)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 554)	(22)
процентов по долговым обязательствам	4123	(380)	(17)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
целевое расходование на строительство объектов	4125	(310 914)	(169 305)
прочие платежи	4129	(3 312)	(14 460)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(640 415)	(200 478)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	620 953	220 407
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	620 953	140 407
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
уставный капитал	4315	-	80 000
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	620 953	220 407
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(19 462)	19 929
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	19 929	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	467	19 929
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Кононов Игорь
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2023 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Муринский посад 5» за 2022 год

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

- 1.1. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Муринский посад 5» (далее – Общество).
- 1.2. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ООО «Специализированный застройщик «Муринский посад 5».
- 1.3. Дата государственной регистрации – 27.05.2021, ОГРН 1214700009028, ИНН 4703183644.
- 1.4. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188692, Ленинградская Область, М.Р-Н Всеволожский, г.п. Заневское, г. Кудрово, пр-кт Европейский, д. 14, К. 3, помещ. 11-Н.
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2022 составляет 80 000 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества является общество с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Центр Долевого Строительства» (ИНН 7813652735).
- 1.7. Доля участия в уставном капитале находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании договора залога №78/554-Н/78-2021-14-456 от 14.12.2021
- 1.8. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.9. Отраслевая принадлежность ОКВЭД: 71.12.2
- 1.10. Номера контактных телефонов: 676-06-35
- 1.11. Адрес электронной почты: sagdakova@cds.spb.ru
- 1.12. Адрес страницы в сети «Интернет» <https://mur-posad.ru/>
- 1.13. Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.
- 1.14. В отчетном году Общество не вело совместную деятельность.
- 1.15. Операции, выраженные в иностранной валюте в отчетном периоде Обществом не осуществлялись. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, но подлежащих оплате в рублях по курсу, определенному соглашением сторон и отличному от

установленного на отчетную дату курса Центрального банка Российской Федерации отсутствуют.

1.16. Нематериальные активы у Общества отсутствуют.

1.17. В отчетном периоде Общество не осуществляло расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

1.18. В отчетном периоде было приобретено основное средство на сумму 40,4 тыс.руб. Сумма амортизации в отчетном периоде составляет 6,7 тыс.руб. Остаточная стоимость составляет 33,7 тыс.руб.

1.19. Операции с финансовыми вложениями в отчетном периоде не осуществлялись.

1.20. В отчетном периоде Обществом запасы не приобретались.

1.21. Энергетические ресурсы (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в отчетном периоде Обществом не потреблялись.

1.22. Обеспечение обязательств и платежей, а также залогов в отчетном периоде Общество не получало.

1.23. Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало.

1.24. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.25. Корректировка показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики не вносились.

1.26. В отчетном периоде решение о реорганизации учредителями Общества не принималось.

1.27. Рынком сбыта продукции (работ, услуг) является Российская Федерация.

1.28. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор – Кононов Игорь Александрович.

1.29. Численность персонала Общества по состоянию на 31.12.2022 составила 7 человек.

1.30. Среднесписочная численность за 2022 год 7 человек.

1.31. Общество применяет общую систему налогообложения.

1.32. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона 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»).

2. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

3. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА И РЕЗУЛЬТАТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2021 ГОД

3.1. Общие

3.1.1. Положения учетной политики

Критерий существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», по исправлению ошибок, утвержден в размере не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.

Учетная политика Общества на 2022 год сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется генеральным директором.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Правила, в соответствии с которыми денежные потоки в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто:

а) когда они характеризуют деятельность не столько Общества, сколько его контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в российскую бюджетную систему или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

б) когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата:

- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных, сроком до трех месяцев финансовых вложений за счет заемных средств.

Для целей составления отчета о движении денежных средств согласно ПБУ 23/2011 денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Исходя из ПБУ 1/2008, при определении арендатором, к какому виду денежных потоков относятся арендные платежи целесообразно использовать соответствующие положения МСФО (IAS) 7 "Отчет о движении денежных средств" и МСФО (IFRS) 16 "Аренда". В частности, согласно МСФО (IAS) 7 денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде, являются примером денежных потоков от финансовой деятельности.

Особенности отражения показателей строк в отчете о движении денежных средств:

- результат от сворачивания платежей и поступлений НДС отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций»: положительный результат - в составе прочих поступлений в строке 4119.1, отрицательный результат – в составе прочих платежей по строке 4129.2;
- суммы НДФЛ, которые Общество в качестве налогового агента удержало из доходов работников и перечислило в бюджет, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «в связи с оплатой труда работников» код строки 4122;
- суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражаются в разделе "Денежные потоки от текущих операций" в составе прочих платежей по строке 4129
- комиссионное вознаграждение агента отражается в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» код строки 4112;
- результат от сворачивания платежей и поступлений по суммам, уплаченным и возмещенным в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг, отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «прочие поступления» (положительный результат) код строки 4119.2 или «прочие платежи» (отрицательный результат) код строки 4129.3.

Операции, которые в отчете о движении денежных средств за отчетный год отражены свернуто: НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в российскую бюджетную систему или возмещение из нее.

Операции, которые в отчете о прибылях и убытках за отчетный период доходы и расходы отражаются свернуто – отсутствуют.

3.1.2. Финансово-хозяйственные показатели

Финансово-хозяйственная деятельность в 2022 году была направлена на осуществление основной деятельности Общества.

3.2. Капитальные вложения

3.2.1. Положения учетной политики

Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденным Приказом Минфина 30.12.1993 № 160 на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект-жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

При строительстве объектов организация ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до полного производства соответствующих работ и затрат.

Аналитический учет по строительству объектов ведется по структуре расходов, утвержденных в Унифицированном классификаторе комплексов, видов и отдельных работ по проектированию и строительству объектов.

Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;
- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:
- пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо
- пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия

на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях настоящей Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по Дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

В отчетном периоде применяется способ отражения стоимости земельного участка путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия.

3.2.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» включены, в том числе:

- стоимость 2-х земельных участков – 104 707 тыс. рублей;
- сумма затрат на строительство инвестиционных объектов – 524 901 тыс. рублей;
- сумма авансов, оплаченных поставщикам товаров (работ, услуг) – 52 677 тыс.рублей
- расходы будущих периодов – 49 тыс.рублей

Во исполнение обязательств по кредитному договору №55/9055/0003/3/1/125/21 от 14.12.2021, заключенного с ПАО «СБЕРБАНК», в залог передан земельный участок балансовой стоимостью 79 557 тыс. рублей.

3.3. Доходы

3.3.1. Положения учетной политики

Доходы Общества в зависимости от их характера, условий получения и направления деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.

Выручка от реализации товаров, работ, услуг, иного имущества, прочие доходы организации признаются по мере предъявления покупателям первичных документов, подтверждающих факт отгрузки товаров, выполненных работ и оказание услуг исходя из принципов временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация обеспечивает отдельный учет выручки от реализации продукции (работ, услуг), по которым применяются различные ставки НДС, льготы по налогам, в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления изделий организация может применять в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки.

Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.

Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ, либо от инвесторов.

При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой:

После окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:

- а. Рассчитывается общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений - по их рыночной стоимости на указанную дату):

$$V_{нн} = V_{ннБ} \cdot \alpha + V_{флКн} + V_{рблИж}$$

где

$V_{нн}$ - общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений - по их рыночной стоимости на указанную дату);

V_{инв} - объем инвестиционных средств по всем договорам инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

V_{пкп} - объем денежных средств по каждому договору купли-продажи недвижимости (руб.);

V_{рпн} - рыночная стоимость прочих жилых (нежилых) помещений в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

- b.** Рассчитывается среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{ЭК(ср)} = (V_{\text{ин}} - C_{\text{об}}) / S_{\text{кв}}$$

где

ЭК(ср) - среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

C_{об} - полная стоимость законченного строительством отдельно взятого инвестиционного объекта, согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 «Капитальные вложения» (руб.);

S_{кв} - площадь всех жилых (нежилых) помещений с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м²).

- c.** Рассчитывается себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$C_{\text{поб}} = V_{\text{оинв}} \cdot \text{ЭК(ср)} \cdot S_{\text{окв}j}$$

где

C_{поб} - себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

S_{окв} - площадь каждого жилого (нежилого) помещения с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (м²).

- d.** Формируется финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$\text{ЭК(п)} = V_{\text{оинв}} - C_{\text{поб}},$$

где

ЭК(п) - финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

V_{оинв} - объем инвестиционных средств по каждому договору инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

3.3.2. Финансово-хозяйственные показатели

В 2022 году Общество не получало доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

3.4. Расходы

3.4.1. Положения учетной политики

Расходы, в зависимости от условий осуществления и направлений деятельности, подразделяются на:

- расходы от обычных видов деятельности;
- прочие расходы.

Все расходы организации образуются после сдачи в эксплуатацию построенных объектов. Затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.

При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических затрат, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

- затраты, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;
- коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия - учитываются обособленно по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 «Прочие доходы, расходы» по мере их поступления.

Информация о коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

- общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:

- до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия - учитываются обособленно по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы» и списываются ежеквартально в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы»;

- после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы».

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 «Управленческие расходы».

Прочие расходы отражаются в бухгалтерском учете по счету 91 «Прочие расходы». Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» осуществляется по видам расходов.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

3.4.2. Финансово-хозяйственные показатели

В 2022 году Общество не несло расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

3.5. Учет денежных средств

3.5.1. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» включены, в том числе:

- Денежные средства, размещенные на расчетных счетах – 467 тыс. рублей.

3.6. Учет расчетов

3.6.1. Положения учетной политики

Учет стоимости заключенных договоров с инвесторами осуществляется на счете 86 «Целевое финансирование» в разрезе объектов инвестирования (строительства), контрагентов (инвесторов), договоров. Учет расчетов с инвесторами осуществляется на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе контрагентов (инвесторов), договоров.

Учет стоимости заключенных договоров с дольщиками осуществляется на забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в разрезе объектов инвестирования (строительства), контрагентов (дольщиков), договоров. Обязательства перед

дольщиками отражаются в бухгалтерском учете в момент появления права распоряжения денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

Учет расчетов с дольщиками осуществляется с использованием эскроу счетов. Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу не отражаются на счетах бухгалтерского учета и в балансе застройщика, так как не соответствуют критерию признания актива (отсутствует контроль). Информация о них отражается на забалансовом счете 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства выданные)».

Анализ дебиторской задолженности (ДЗ)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных документов (акты выполненных работ (оказанных услуг), товарные накладные (ТОРГ-12) и т.д.) на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. Списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и решения руководителя в письменном виде..

Анализ кредиторской задолженности (КЗ):

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

3.6.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включены, в том числе суммы налога на добавленную стоимость в размере 57 230 тыс. рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.

В течение 2022 года Общество выдало участникам договоров долевого участия обеспечения обязательств в размере 1 368 712 тыс. рублей (сумма продажи объектов недвижимого имущества, указанная в договорах участия в долевом строительстве). Итого на конец отчетного периода сумма 1 621 357 тыс.рублей.

В течение 2022 года Общество получило от участников договоров долевого участия обеспечения обязательств на общую сумму 1 350 312 тыс. рублей (сумма, зачисленная

участниками договоров участия в долевом строительстве на эскроу-счета ПАО «СБЕРБАНК»). Итого на конец отчетного периода сумма 1 598 633 тыс.рублей.

Дебиторская задолженность по видам:

Краткосрочная:

Расчеты с подотчетными лицами: сумма на начало отчетного периода 0, движение в течение отчетного периода 3 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 3 тыс.рублей

Расчеты с техническим заказчиком (финансирование строительства): сумма на начало отчетного периода 92 478 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 70 6 тыс.рублей (свернуто), сумма на конец отчетного периода 163 143 тыс.рублей

Кредиторская задолженность по видам:

Долгосрочная:

Заемные средства: сумма на начало отчетного периода 140 416 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 621 004 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 761 420 тыс.рублей

Краткосрочная:

Поставщики: сумма на начало отчетного периода 45 417 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 13 437 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 58 854 тыс.рублей

Расчеты с бюджетом: сумма на начало отчетного периода 108 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 1 120 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 1 228 тыс.рублей

Расчеты с персоналом по оплате труда: сумма на начало отчетного периода 3 тыс.рублей, , движение в течение отчетного периода 515 тыс.рублей, сумма на конец отчетного периода 518 тыс.рублей

3.7. Учет расходов по займам и кредитам

3.7.1. Положения учетной политики

Расходы по займам (кредитам) отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходы по займам (кредитам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Полностью проценты перестают включаться в стоимость инвестиционного актива со следующего месяца после того, как произошло первое из следующих событий:

- прекращено приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива;
- инвестиционный актив начал использоваться, несмотря на незавершенность работ по его приобретению, сооружению и (или) изготовлению.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация производит согласно условиям договора займа и (или) кредитного договора ежемесячно.

Задолженность по полученным займам и кредитам организация показывает с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров. Сумма задолженности и проценты показываются отдельно на разных счетах бухгалтерского учета.

3.7.2. Финансово-хозяйственные показатели

В состав строки 1410 «Заемные средства» включены:

- Кредит ПАО «СБЕРБАНК» по договору №55/9055/0003/3/1/125/21 от 14.12.2021 в сумме 652 215 тыс. рублей, в том числе проценты в сумме 59 тыс. рублей, которые в полном объеме включены в стоимость капитальных вложений. Максимальный лимит кредитной линии 2 683 108 тыс. рублей. Срок погашения: 28.09.2024 – 92,79% и 31.12.2024 – 7,21% от размера ссудной задолженности.
- Займ ООО «Развитие» по договору № 6/н от 22.09.2021 в сумме 109 205 тыс. рублей. Срок погашения 30.06.2025.

Итого на конец отчетного периода сумма 761 420 тыс.рублей.

3.8. Обеспечения обязательств

3.8.1. Финансово-хозяйственные показатели

Во исполнение обязательств по кредитному договору №55/9055/0003/3/1/125/21 от 14.12.2021, заключенного с ПАО «СБЕРБАНК», в сумме 652 215 тыс. рублей в залог передан земельный участок.

3.9. Оценочный обязательства и активы, условные обязательства и условные активы

3.9.1. Положения учетной политики

Общество не отражает в бухгалтерском учете информацию о сумме резерва на ремонт основных средств.

3.9.2. Финансово-хозяйственные показатели

Общество отразило в составе бухгалтерской отчетности информацию об оценочных обязательствах по отпускам сотрудников в соответствии с положениями ПБУ 8/2010

«Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» в сумме 1 257 тыс.рублей.

4. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

В значении Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» конечным бенефициаром является Медведев Михаил Анатольевич.

В соответствии с п. 13 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» к группе компаний ЦДС относятся следующие юридические и физические лица:

- АО «ГРУППА «ЦДС» - основное хозяйственное общество.
- Кононов Игорь Александрович – генеральный директор общества
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 8» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 7» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 9» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 5» - дочерняя компания
- ООО «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 6» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 4» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 1» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 3» - дочерняя компания

- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦДС-НОВОСАРАТОВКА 3» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 1» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-АРХ» - дочерняя компания
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 2» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 2» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» - дочерняя компания
- ООО «ГК» - дочерняя компания
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 4» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 6» - дочерняя компания
- ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 4» - дочерняя компания
- ООО «ГОРОДСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «НЕВАСТРОЙ» - дочерняя компания
- ООО «ОХТИНСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 1» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4» - дочерняя компания
- ООО « СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 2» - дочерняя компания
- ООО «ГРАДИНВЕСТ»
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ 2» - дочерняя компания
- ООО «БАЛТИНВЕСТГРУПП» - дочерняя компания

- ООО «ИНВЕСТКАПИТАЛ» - дочерняя компания
- ООО «АПОЛЛО» - дочерняя компания
- ООО «СТРОЙ ПРОГРЕСС» - дочерняя компания
- ООО «ГК «ЦДС» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «УНИВЕРСАЛ ИНВЕСТ КАМЕНКА 1» - дочерняя компания
- ООО «ЛТС» - дочерняя компания
- ООО «ПРИНЕВСКИЙ 1» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-ВОЛКОВСКИЙ» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ» - дочерняя компания
- ООО «ЦДС-ПРОЕКТ» - дочерняя компания
- ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3» - дочерняя компания

Наименование контрагента	Характер отношений	Виды операций	Объем операций, тыс. рублей.	Выплата денежных средств, тыс. рублей	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. рублей
ЦДС-АРХ ООО	Услуги	Проектные работы	5 702	3 339	2 363
ЦДС-НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Услуги	Агентское вознаграждение	16 203	10 896	5 307
РАЗВИТИЕ ООО	Заимодавец	Займ	2 800	2 800	109 205
РАЗВИТИЕ ООО	Покупка ОС	Приобретение ОС	185	-	185
РАЗВИТИЕ ООО	Услуги	Строительство (сч.60)	19 650	20 450	2 661
РАЗВИТИЕ ООО	Услуги	Строительство, оплата (сч.76.09)	237 896	307 926	161 654
ЦДС ООО	Услуги	Управление	8 340	7 500	2 840

Наименование контрагента	Характер отношений	Виды операций	Объем операций, тыс. рублей.	Выплата денежных средств, тыс. рублей	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям, тыс. рублей
		проектом			
ЦДС-ПРОЕКТ ООО	Услуги	Проектные работы	8 808	5 558	3 250
ЦДС-ПРОЕКТ ООО	Услуги	Проектные работы	3 266	9 376	11

В 2022 году оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата ДМС и НС для основного управленческого персонала составили 16 328 тыс. рублей.

В соответствии с законодательством Общество перечислило страховые взносы во внебюджетные фонды, исчисленные исходя из величины выплат и иных вознаграждений за основной управленческий персонал в сумме 2 826 тыс. руб. за 2022 год и 6 тыс. руб. за 2021год.

5. Раскрытие информации о рисках

Страновые и региональные риски

Основное влияние на деятельность Общества оказывает экономическая и политическая ситуация в России.

Факторы, которые могут отрицательно сказаться на оказании услуг Обществом:

- негативные изменения в экономике России,
- военные конфликты в регионах расположения потребителей, террористические акты,
- стихийные бедствия.

В случае резких отрицательных изменений в стране и регионе ведения деятельности, которые приведут к ухудшению инвестиционного климата, Общество планирует добиваться положительной рентабельности бизнеса за счет сокращения текущих операционных издержек.

При возникновении существенной политической нестабильности в России в целом или в регионе ведения деятельности, Общество предполагает принять меры по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на деятельность Общества.

Финансовые риски

Отрицательное влияние на деятельность Общества могут оказать:

- изменения денежно-кредитной политики в стране,
- рост процентных ставок по привлекаемым средствам,
- значительные темпы инфляции.

Для поддержания непрерывного развития, Общество привлекает финансовые средства на финансовых рынках. Таким образом, деятельность Общества подвержена риску изменения процентных ставок. Резкий рост процентных ставок может привести к росту стоимости обслуживания долга Общества. Это может негативно сказаться на текущих финансовых результатах Общества, ухудшая показатели прибыли до налогообложения и чистой прибыли. Происходящая глобализация рынка капитала повысила зависимость процентных ставок в России от ситуации на международных рынках капитала.

Правовые риски

Изменений законодательства или судебной практики, создающих для Общества правовые риски, за отчетный период не происходило.

Информация о влиянии коронавируса на деятельность организации.

Вспышка вирусной инфекции (коронавирус COVID-19) в 2022 году не оказала негативного влияния на финансово-хозяйственную деятельность организации и на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

Информация о влиянии последствий решения о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР и частичной мобилизации в Российской Федерации, а так же подписание договоров о присоединении регионов: Донецкая и Луганская народная республики, а также Запорожская и Херсонская области к России на деятельность организации .

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

На момент составления отчетности финансовое состояние организации стабильное.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

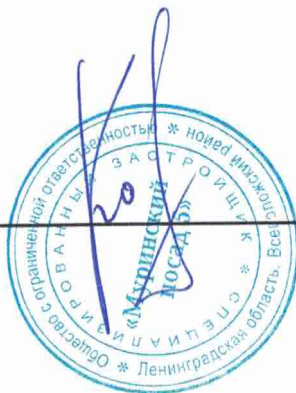
После отчетной даты не произошло событий, которые могут оказать существенное влияние на бизнес-процессы Компании в среднесрочной перспективе.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:

- не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
- оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с даты составления отчетности.

Генеральный директор _____



/ Кононов Игорь Александрович /

«03» марта 2023 г.