



127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1
тел.: +7 (495) 775-22-00
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31
e-mail: info@finexpertiza.ru | www.finexpertiza.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Латириус»
за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик «Латириус»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус» (ООО «Специализированный застройщик «Латириус», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1167746302382, 125167, г. Москва, ул. 4-я 8 Марта, д. 6а, пом. / ком. XVII / 2), 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 краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 Обществу 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.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий (2021 год), был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности (28.03.2022).

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ 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 выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации
на основании доверенности № ОБ/10722/23-ФЗ-35
от 01 июля 2022 г. сроком до 30 июня 2023 г.
(ОРНЗ 22006036416)

Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006037643)

Елена Викторовна Воробьева

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017998

«28» марта 2023 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Форма по ОКУД		01439991		
по ОКПО		7714380537		
ИНН		41.20		
по ОКВЭД 2		12300 16		
по ОКОПФ / ОКФС		384		
по ОКЕИ				

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Латириус"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) 125167, Москва г, 8 Марта 4-Я ул, д. № 6А, кв. ПОМ. / КОМ. XVII / 2
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "ФИНЭКСПЕРТИЗА"
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

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	7 090	17 119	31 054
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2П6	Основные средства	1150	311 179	267 948	66 577
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	63 342	95 989	66 577
	Инвестиционная недвижимость	11502	247 837	171 979	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 415	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	5 415	-	-
	Финансовые вложения	1170	4 522 937	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	11701	4 522 937	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	38 473	56	58
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 885 095	285 123	97 690
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T.4	Запасы	1210	3 712 777	7 840 751	9 656 349
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	111	-
	Готовая продукция	12102	577 398	1 395 581	-
	Основное производство	12103	60 168	22 265	-
П.6	Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации		3 075 211	1 805 362	9 656 349

П.6	Затраты на строительство, передаваемые дольщикам		-	4 617 432	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	73 744	151 702	153 004
	Дебиторская задолженность	1230	1 424 185	587 621	2 513 634
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	38 587	29 193	7 773
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	459	33 000	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	112 906	7	3 149
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	224 750	64 398	784 708
П.6	Задолженность участников долевого строительства	12305	-	62 358	303 162
П.6	Авансы, выданные под строительство	12306	1 047 484	398 666	1 414 842
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	253 271	1 775 600	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	253 271	1 775 600	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	327 713	2 704 984	3 065 549
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	8 885	14 984	1 235 549
	Валютные счета	12502	172 528	-	-
	Прочие специальные счета	12503	146 300	2 690 000	1 830 000
	Прочие специальные счета (в валюте)	12504	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	68	1 826	945 461
	в том числе:				
	выручка застройщика	12601	-	-	945 438
	прочие расходы будущих периодов	12602	68	7	22
	прочие активы	12603	-	1 819	-
	Итого по разделу II	1200	5 791 759	13 062 485	16 333 997
	БАЛАНС	1600	10 676 854	13 347 608	16 431 687

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	404 783	404 783	404 783
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 746 962	3 008 454	94 034
	Итого по разделу III	1300	6 151 745	3 413 237	498 817
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Т.5	Заемные средства	1410	3 967 899	1 274 386	286 215
	в том числе:				
П.6	Долгосрочные кредиты	14101	3 873 558	1 235 487	282 507
П.6	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	94 340	38 899	3 707
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27	95	178
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	216 649	167 662	130 629
	в том числе:				
П.6	Кредиторская задолженность долгосрочная	14501	216 649	167 662	130 629
	Итого по разделу IV	1400	4 184 575	1 442 143	417 022
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
Т.5	Кредиторская задолженность	1520	340 018	784 583	142 127
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	95 847	83 342	138 558
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	65 629	44 876	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 525	133 881	953
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	66	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	176 017	522 418	2 617
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	516	276	291
	Прочие обязательства	1550	-	7 707 368	15 373 429
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства	15501	-	7 707 368	15 373 429
	Итого по разделу V	1500	340 534	8 492 227	15 515 848
	БАЛАНС	1700	10 676 854	13 347 608	16 431 687

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Латириус"	по ОКПО	01439991		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714380537		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
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.
П. 5	Выручка	2110	5 326 084	4 812 006
П5Т6	Себестоимость продаж	2120	(1 803 447)	(131 258)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 522 637	4 680 748
П. 5	Коммерческие расходы	2210	(377 395)	(231 322)
8410	Управленческие расходы	2220	(29 378)	(8 410)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 115 864	4 441 016
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П. 5	Проценты к получению	2320	367 491	221 054
	Проценты к уплате	2330	-	-
П. 5	Прочие доходы	2340	430 288	181
	Прочие расходы	2350	(607 370)	(827 543)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 306 273	3 834 708
	Налог на прибыль	2410	(567 291)	(920 279)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(605 776)	(920 361)
	отложенный налог на прибыль	2412	38 485	82
	Прочее	2460	-	(8)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 738 982	2 914 421

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	2 738 982	2 914 421
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей
Анатольевич

(расшифровка подписи)



13 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Патриус"	Форма по ОКУД		
		0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
		01439991		
Вид экономической деятельности	ИНН	7714380537		
		41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	16		
		12300		
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКПО / ОКФС	384		
		по ОКЕИ		
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	404 783	-	-	-	94 034	498 817
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 914 421	2 914 421
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	2 914 421
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(474)	(474)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Корректировка в связи с изменением УП (переход на ФСБУ6)	3228	-	-	-	-	-	-	-	(474)	(474)
---	------	---	---	---	---	---	---	---	-------	-------

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная 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	404 783	-	-	-	3 008 454	3 413 237
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 738 982	2 738 982
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 738 982	2 738 982
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	404 783	-	-	-	5 746 962	6 151 745

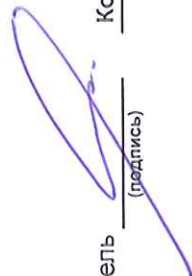
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	498 817	2 914 421	(1)	3 413 237
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(474)	-	(474)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	498 817	2 913 947	(1)	3 412 763
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	94 034	2 914 421	(1)	3 008 454
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(474)	-	(474)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	94 034	2 913 947	(1)	3 007 980
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	6 151 745	3 413 237	498 817





Руководитель _____
(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г. _____

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Латириус"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
 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
01439991		
7714380537		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 521 554	4 658 523
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 316 651	44 926
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	474	251
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	37 277	4 410 704
прочие поступления	4119	167 152	202 642
Платежи - всего	4120	(4 317 728)	(4 006 678)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 461 412)	(2 396 838)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 675)	(2 802)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(830 150)	(786 098)
налоги, сборы	4125	(46 467)	(9 014)
обязательные платежи застройщика	4126	(358 758)	(382 776)
прочие платежи	4129	(616 266)	(429 150)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 796 174)	651 845
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	(3 077 040)	(1 965 389)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(76 432)	(44 230)
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	(3 000 608)	(1 921 159)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 077 040)	(1 965 389)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 638 071	952 979
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 638 071	952 979
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	-	-
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	2 638 071	952 979
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 235 143)	(360 565)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 704 984	3 065 549
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	327 711	2 704 984
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(142 130)	-

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



**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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	41 396	(24 276)	1 155	-	-	(11 821)	-	-	-	42 551	(36 097)
	5110	за 2021г.	41 396	(10 341)	-	-	-	(13 935)	-	-	-	41 396	(24 276)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	41 396	(24 276)	1 155	-	-	(11 821)	-	-	-	42 551	(36 097)
	5111	за 2021г.	41 396	(10 341)	-	-	-	(13 935)	-	-	-	41 396	(24 276)

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.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-

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	12	6	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	12	6	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	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.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	1 792	-	(1 155)	637
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	555	-	(555)	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-
Визуальное произведение "Планировки О. Клодта" 2-я оч. Фили сити	5182	за 2022г.	-	219	-	-	219
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак FILICITY	5183	за 2022г.	-	130	-	-	130
	5193	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак NOBLE	5184	за 2022г.	-	300	-	(300)	-
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	-
Макет проекта Famous	5185	за 2022г.	-	300	-	(300)	-
	5195	за 2021г.	-	-	-	-	-
Видео Famous	5186	за 2022г.	-	138	-	-	138
	5196	за 2021г.	-	-	-	-	-
Товарный знак FAMOUS	5187	за 2022г.	-	150	-	-	150
	5197	за 2021г.	-	-	-	-	-
Контент для информационного киоска в офисе продаж Famous	5187	за 2022г.	-	150	-	-	150
	5197	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	301 694	(44 649)	3 247	(6 650)	6 202	(24 523)	-	-	-	298 291	(62 970)
	5210	за 2021г.	94 617	(29 884)	207 150	(73)	69	(14 835)	-	-	-	301 694	(44 649)
в том числе:													
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2022г.	120	(120)	-	(120)	120	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	120	(81)	-	-	-	(39)	-	-	-	120	(120)
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	3 463	(828)	-	(467)	392	(306)	-	-	-	2 996	(743)
	5212	за 2021г.	3 463	(420)	-	-	-	(408)	-	-	-	3 463	(828)
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	126 133	(43 701)	3 247	(6 063)	5 690	(24 216)	-	-	-	123 316	(62 227)
	5213	за 2021г.	91 034	(29 382)	35 172	(73)	69	(14 387)	-	-	-	126 133	(43 701)
Инвестиционная недвижимость (помещение ДОО)	5204	за 2022г.	171 979	-	-	-	-	-	-	-	-	171 979	-
	5214	за 2021г.	-	-	171 979	-	-	-	-	-	-	171 979	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	6 679	-	-	(1 264)	-	-	-	6 679	(1 264)
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
оборудование, переданное в аренду	5221	за 2022г.	-	-	6 679	-	-	(1 264)	-	-	-	6 679	(1 264)
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	10 902	74 881	-	(9 926)	75 858
	5250	за 2021г.	1 844	44 230	-	(35 172)	10 902
в том числе: ДОУ Фили Сити	5241	за 2022г.	4 132	71 726	-	-	75 858
	5251	за 2021г.	-	4 132	-	-	4 132
Мега Вышка- тура 5М Н=6,3м 955	5242	за 2022г.	46	(46)	-	-	-
	5252	за 2021г.	-	46	-	-	46
Karcher Аппарат высокого давления K7 Premium Full Control Plus 1.317-130.0	5243	за 2022г.	45	(45)	-	-	-
	5253	за 2021г.	-	45	-	-	45
B 150 R Bp D90*RU Поломояная машина	5244	за 2022г.	2 086	-	-	(2 086)	-
	5254	за 2021г.	-	2 086	-	-	2 086
BD 80/100 W Classic Bp Поломояная машина	5245	за 2022г.	963	-	-	(963)	-
	5255	за 2021г.	-	963	-	-	963
BR 45/22 C Bp Pack*EU Поломояная машина	5246	за 2022г.	783	-	-	(783)	-
	5256	за 2021г.	-	783	-	-	783
BD 50/50 C Bp Classic Поломояная машина	5247	за 2022г.	484	-	-	(484)	-
	5257	за 2021г.	-	484	-	-	484
BDS 43/150 C Classic*EU Поломояная машина	5248	за 2022г.	146	-	-	(146)	-
	5258	за 2021г.	-	146	-	-	146
Комплекс CleanLi-Ion 24V/144Ah (B90/B80/B110)	5249	за 2022г.	724	-	-	(724)	-
	5259	за 2021г.	-	724	-	-	724
Комплекс CleanLi-Ion 24V/50Ah (50/50, 43/25)		за 2022г.	239	-	-	(239)	-
		за 2021г.	-	239	-	-	239
Комплекс CleanLi-Ion 36V 144Ah (B150/200)		за 2022г.	1 254	-	-	(1 254)	-
		за 2021г.	-	1 254	-	-	1 254
Макет архитектурно-выставочный famous с интерактивной подсветкой		за 2022г.	-	2 350	-	(2 350)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Макет Noble концептуальный архитектурный		за 2022г.	-	185	-	(185)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Кофейная станция Bork C807		за 2022г.	-	248	-	(248)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Объемная световая вывеска на подложке Famous		за 2022г.	-	137	-	(137)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Объемная световая вывеска на подложке Famous Лот 2		за 2022г.	-	145	-	(145)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Шкаф под перегородку. МДФ шпон дуба		за 2022г.	-	182	-	(182)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Шоу-румы Фили-Сити		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	1 844	29 523	-	(31 367)	-
Макет архитектурный Фили Сити в масштабе 1:100		за 2022г.	-	-	-	-	-

2-я очередь		за 2021г.			1 265		(1 265)	-
Оформление Ограждения Фили сити 2-я очередь		за 2022г.			-		-	-
		за 2021г.			1 440		(1 440)	-
Макет башни fatous 262x168x1230мм. и башни Noble 179x114x311 мм из акрила 2-я оч. на одном постаменте		за 2022г.			-		-	-
		за 2021г.			300		(300)	-
Рекламная конструкция на заборе Фили Сити 2 оч		за 2022г.			-		-	-
		за 2021г.			800		(800)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	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	6 679	-	-
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	132	55	55
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Кочнов Сергей
Анатолевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	4 522 937	-	-	-	-	-	4 522 937	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2022г.	-	-	4 522 937	-	-	-	-	-	4 522 937	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	1 919 868	(144 268)	253 271	(1 775 600)	144 268	-	-	-	253 271	-
	5315	за 2021г.	-	-	1 919 868	-	-	-	-	(144 268)	1 919 868	(144 268)
в том числе:												
Предоставленные займы	5306	за 2022г.	1 919 868	-	253 271	(1 775 600)	-	-	-	-	253 271	-
	5316	за 2021г.	-	-	1 775 600	-	-	-	-	-	1 775 600	-
Приобретенные права требования	5307	за 2022г.	144 268	(144 268)	-	-	144 268	-	-	-	-	-
	5317	за 2021г.	-	-	144 268	-	-	-	-	(144 268)	144 268	(144 268)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	1 919 868	(144 268)	4 776 208	(1 775 600)	144 268	-	-	-	4 776 208	-
	5310	за 2021г.	-	-	1 919 868	-	-	-	-	(144 268)	1 919 868	(144 268)

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель _____ Кочнов Сергей
(подпись) _____ Анатольевич
(расшифровка подписи)



13 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода			
							выбыло					оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 840 751	-	7 840 751	2 672 130	(6 800 104)	-	-	-	X	3 712 777	-	3 712 777	
	5420	за 2021г.	9 656 349	-	9 656 349	5 831 505	(7 647 102)	-	-	-	X	7 840 751	-	7 840 751	
в том числе:															
	5401	за 2022г.	111	-	111	4 063	(4 174)	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2021г.	-	-	-	15 722	(15 611)	-	-	-	-	111	-	111	
	5402	за 2022г.	1 395 581	-	1 395 581	-	(819 999)	-	-	-	1 817	577 398	-	577 398	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	1 395 581	-	1 395 581	-	(819 999)	-	-	-	1 817	577 398	-	577 398	
	5422	за 2021г.	-	-	-	1 410 374	(14 793)	-	-	-	-	1 395 581	-	1 395 581	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	22 265	-	22 265	1 020 823	(982 920)	-	-	-	-	60 168	-	60 168	
	5425	за 2021г.	-	-	-	378 463	(356 198)	-	-	-	-	22 265	-	22 265	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	377 395	(377 395)	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации	5407	за 2022г.	1 805 362	-	1 805 362	1 269 849	-	-	-	-	-	3 075 211	-	3 075 211	
	5427	за 2021г.	9 656 349	-	9 656 349	4 026 946	-	-	-	-	(11 877 932)	1 805 362	-	1 805 362	
Затраты на строительство, передаваемые долежикам	5408	за 2022г.	4 617 432	-	4 617 432	-	(4 615 616)	-	-	-	(1 817)	-	-	-	
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	(7 260 500)	-	-	-	11 877 932	4 617 432	-	4 617 432	

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	-	-	-



Кочнов Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

[Handwritten signature]

Руководитель _____
(подпись)

13 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 171 503	(583 882)	1 244 152	-	(799 626)	-	392 038	-	-	-	1 616 029	(191 844)
	5530	за 2021г.	2 513 634	-	515 518	-	(1 857 650)	-	(583 882)	-	-	-	1 171 503	(583 882)
в том числе:														
	5511	за 2022г.	33 000	-	459	-	(33 000)	-	-	-	-	-	459	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	-	-	33 000	-	-	-	-	-	-	-	33 000	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	982 422	(583 756)	966 542	-	(707 020)	-	427 883	-	-	-	1 241 944	(155 873)
	5532	за 2021г.	1 414 842	-	240 618	-	(673 039)	-	(583 756)	-	-	-	982 422	(583 756)
Прочая	5513	за 2022г.	156 081	(125)	277 152	-	(59 606)	-	(35 846)	-	-	-	373 627	(35 971)
	5533	за 2021г.	1 098 792	-	241 900	-	(1 184 611)	-	(125)	-	-	-	156 081	(125)
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2022г.	1 171 503	(583 882)	1 244 152	-	(799 626)	-	392 038	X	-	-	1 616 029	(191 844)
	5520	за 2021г.	2 513 634	-	515 518	-	(1 857 650)	-	(583 882)	X	-	-	1 171 503	(583 882)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

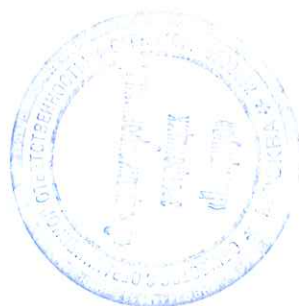
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	191 844	-	587 932	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	155 873	-	583 756	-	-	-
прочая	5543	35 971	-	4 176	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 442 048	2 701 168	55 441	(374)	-	-	(13 736)	-	4 184 548
	5571	за 2021г.	416 844	990 013	35 192	-	-	-	-	-	1 442 048
	5552	за 2022г.	1 274 386	2 638 071	55 441	-	-	-	-	-	3 967 899
	5572	за 2021г.	286 215	952 979	35 192	-	-	-	-	-	1 274 386
	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2022г.	167 662	63 096	-	(374)	-	-	(13 736)	-	216 649
	5574	за 2021г.	130 629	37 033	-	-	-	-	-	-	167 662
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	8 491 951	146 618	8	(8 312 294)	-	-	13 736	-	340 018
	5580	за 2021г.	15 515 556	692 924	47 087	(7 763 616)	-	-	-	-	8 491 951
	5561	за 2022г.	83 342	77 060	8	(78 299)	-	-	13 736	-	95 847
	5581	за 2021г.	138 558	41 404	-	(96 620)	-	-	-	-	83 342
авансы полученные	5562	за 2022г.	44 876	65 678	-	(44 926)	-	-	-	-	65 629
	5582	за 2021г.	-	44 876	-	-	-	-	-	-	44 876
	5563	за 2022г.	133 881	515	-	(131 871)	-	-	-	-	2 525
	5583	за 2021г.	953	132 920	8	-	-	-	-	-	133 881
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5566	за 2022г.	8 229 852	3 364	-	(8 057 199)	-	-	-	-	176 017
	5586	за 2021г.	15 376 046	473 724	47 079	(7 666 997)	-	-	-	-	8 229 852
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
прочая	5550	за 2022г.	9 933 999	2 847 786	55 449	(8 312 668)	-	-	X	-	4 524 566
	5570	за 2021г.	15 932 400	1 682 937	82 279	(7 763 616)	-	-	X	-	9 933 999

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
(подпись)
Кочнов Сергей
Анатолевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 904	9 115
Расходы на оплату труда	5620	3 703	2 383
Отчисления на социальные нужды	5630	1 082	683
Амортизация	5640	37 581	28 463
Прочие затраты	5650	1 383 326	337 819
Итого по элементам	5660	1 427 596	378 463
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	820 527	14 793
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(37 903)	(22 265)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 210 220	370 991

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

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей
Анатольевич

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	276	363	(123)	-	516
в том числе:						
оценочные обязательства по оплате отпусков	5701	276	363	(123)	-	516

Руководитель _____
(подпись)

Кочнов Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года и отчету о
финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Латириус»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Латириус» (далее «Общество») за 2022 год.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Латириус»

Адрес местонахождения Общества:

125167, город Москва, 4-я улица 8 Марта, дом 6А, помещение XVII, комната 2

Почтовый адрес: 125167, город Москва, 4-я улица 8 Марта, дом 6А, помещение XVII, комната 2

ИНН 7714380537

КПП 771401001

ОКПО 01439991

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 25 марта 2016 года

Основной государственный регистрационный номер 1167746302382

Зарегистрировано ИФНС №46 по городу Москве

Сведения об уставном капитале Общества:

Единственным участником и владельцем 100% уставного капитала является КОМПАНИЯ РИВЕЛИЯ ЛИМИТЕД (Республика Кипр).

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением единственного участника Общества от 20 мая 2020 года зарегистрирован Устав Общества в новой редакции №3.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года размер уставного капитала составил 404 783 тыс. руб.

В обеспечение надлежащего исполнения ООО «Специализированный застройщик «Латириус» обязательств по кредитному соглашению с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» компания РИВЕЛИЯ ЛИМИТЕД заключила в 2020 году договор о залоге доли в уставном капитале Общества, согласно которому в залог банку была передана доля в размере 100% в уставном капитале.

В течение отчетного периода изменений в составе учредителей не происходило. Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

Филиалов, обособленных подразделений и представительств Общество не имеет.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Незавершенных судебных дел, способных существенно повлиять на финансовое положение Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 нет.

Основные виды деятельности Общества в 2022 году

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2)

Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2021 год составила — 3 человека.

Среднесписочная численность работников за 2022 год составила — 3 человека.

Численность работающих в ООО «Специализированный застройщик «Латириус» сотрудников на конец отчетного периода составила 3 человека.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности — тыс. рублей

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 23 мая 2016 года), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. от 24 декабря 2010 года), Налоговым кодексом РФ, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

2. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

У Общества отсутствует Совет Директоров.

Ревизор Общества не избирался.

Исполнительный орган Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Латириус» до 31 июля 2022г. осуществлял Генеральный директор Высоцкая Виктория Владимировна. С 01 августа 2022г. единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Латириус» является Генеральный директор Кочнов Сергей Анатольевич.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет главный бухгалтер — Икунина Татьяна Анатольевна.

Аудитор Общества

На годовом общем собрании участников ООО «СЗ «Латириус», состоявшемся 31 марта 2022 года аудитором Общества 2022 года утверждено ООО «ФинЭкспертиза»

ИНН 7708096662 КПП 770701001

Место нахождения (адрес): 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29

3. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Информация о связанных сторонах ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по состоянию на 31 декабря 2022 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия в уставном капитале	Доля принадлежащая связанной стороне общества, %
1	2	3	4	6	7
1	Кочнов Сергей Анатольевич	г. Москва, Российская Федерация	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Латириус»	Доли не имеет	Доли не имеет
2	ООО "Рикор Холдинг" ИНН 7709453652	105120, город Москва, Костомаровский пер., д. 3	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
3	ООО "Л2-Девелопмент" ИНН 9715393860	127015, город Москва, Новодмитровская ул, д. 2 к. 2, этаж 9 помещ./ком. XXVIII/12	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
4	ООО "Специализированный Застройщик "Оникс-Девелопмент" ИНН 9715399037	127015, город Москва, Новодмитровская ул, д. 2 к. 2, этаж 12 пом/ком XXXI/10	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Цемент-Сервис МР" ИНН 9717042280	127521, город Москва, ул. Веткина, д. 2 стр. 5	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Б-Девелопмент" ИНН 9718150866	125167, город Москва, ул. 4-Я 8 Марта, д. 6а, этаж 11 пом XVII часть ком 1	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Тпу "Сити 2" ИНН 9710080053	125167, город Москва, ул 4-Я 8 Марта, д. 6а, помещ. 17/11	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Рикор Роботике" ИНН 7709932937	105120, город Москва, Костомаровский пер., д. 3 стр. 12, эт/пом/ком 3/1/15	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Тринити Холдинг" ИНН 9729323944	121471, город Москва, Рябиновая ул, д. 44, этаж/помещ 4/1 ком. 78	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "Е-Девелопмент" ИНН 7714489284	125167, город Москва, ул 4-Я 8 Марта, д. 6а, помещ. XVII часть ком. 26	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
	ООО "М1-Холдинг" ИНН 9714002521	125167, город Москва, ул 4-Я 8 Марта, д. 6а	Руководителем является одно и то же лицо	Доли не имеет	Доли не имеет
5	Компания РИВЕЛИЯ ЛИМИТЕД	27, Спиру Киприану Авенно, ЭЯ Хаус, 1 этаж, Меса Гетония, 4003, Лимасол, Кипр	Единственный учредитель	100	100
6	Тимохин Роман Сергеевич	Г.Москва, б-р Кронштадтский бульвар, д.6, корп.3, кв.2381	Единственный учредитель Компания РИВЕЛИЯ ЛИМИТЕД, бенефициарный владелец	100	100
7	АО «МР Групп» ИНН 7714637341	127015, Москва г, Новодмитровская ул, д. № 2, корп. 2, пом. XXXI	Контролируется одним и тем же лицом	-	-

В отчетном периоде у ООО «Специализированный застройщик «Латириус» имели место следующие операции со связанными сторонами:

- по выплате зарплаты генеральному директору;
- между Обществом и АО «МР Групп» заключены договоры по реализации инвестиционного проекта, согласно которым АО «МР Групп» является управляющим проекта, а также агентом по управлению продажами. Вознаграждение АО «МР Групп» за отчетный период по этим договорам составило 376 264 тыс. руб. За 2021 год — 123 794 тыс. руб.
- начислены проценты по выданным займам: по договору №ЛАТ-ТПС-2021 от 24.09.2021 в сумме 96 204 тыс. руб. (в 2021г. - 14 364 тыс. руб.), по договору №Лат-ТПС-2021/2 от 03.11.21 в сумме 7 077 тыс. руб. (в 2021г. - 748 тыс. руб.), по договору №Лат-ТПС-2022-1 от 24.06.22 в сумме 14 420 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам, созданный в отношении дебиторской задолженности связанных сторон, отсутствует.

Расчеты между сторонами осуществляются в денежной форме.

За 2022 год сумма вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору) составила 896 тыс. руб., за 2021 год — 451 тыс. руб.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2022 год, утвержденная приказом от 28 декабря 2020 года №1-У подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета — журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении

денежных средств, если его сумма составляет 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
- векселя крупных стабильных банков.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

1.1. При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

1.2. При переходе на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

1.3. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

1.4. Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

1.5. Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

1.6. Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

1.7. Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Нематериальные активы

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Переоценка нематериальных активов не производится.

Запасы

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны

были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской (кредиторской) задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной дебиторской (кредиторской) в краткосрочную.

Остальные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

Финансовые вложения

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

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

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Признание доходов (выручки)

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям или оказания услуг и предъявления им расчетных документов.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- от оказания услуг застройщика;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (услуги регистрации договоров долевого участия в строительстве, услуги бронирования объектов недвижимости, другие консультационные, оформительские, юридические услуги)
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Расходы организации

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.

Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе номенклатурных групп (*очередей строительства*) и статей затрат. При невозможности отнесения затрат на конкретный объект строительства они отражаются по очереди по субконто «Общие затраты».

На указанный субсчет, в частности, относятся расходы на содержание, обслуживание, коммунальные расходы, связанные с содержанием непереданных/непроданных помещений;

расходы, связанные со строительством, прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

«Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.)

«Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

Затраты, учтенные на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;

в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организации в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Организация признает в бухгалтерском учете выручку (доход застройщика) по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам с длительным циклом исполнения по мере готовности строящегося объекта для передачи дольщикам (инвесторам).

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Организацией зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по договору соинвестирования по очереди строительства. Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат Организации, связанных с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, отраженных на субсчете 20.33 Затраты заказчика-застройщика, суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 Прочие расходы, а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

Учет расчетов с дольщиками и соинвесторами ведется на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» в разрезе контрагентов и договоров.

Учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на субсчете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» по каждому дольщику в разрезе договоров. В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по дебету субсчета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» и кредиту субсчета 86.33.1 «Целевое финансирование».

Изменения учетной политики

В 2022 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены следующие изменения, что позволило повысить уместность и надежность годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год, показатели которой сформированы с учетом таких изменений.

С 01 января 2022 года Общество применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета (Далее ФСБУ):

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых стандартов отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала их применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Иные существенные исправления в учетную политику за 2022 год по сравнению с 2021 годом не вносились.

5. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

В 2022 году Общество осуществляло деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из

зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга, на земельном участке по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5.

В целях реализации данного проекта Общество приобрело в 2017 году земельный участок кадастровый №77:07:0005009:47 общей площадью 33 929 кв.м. по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5. Земельный участок приобретен по договору купли-продажи недвижимого имущества от 07.09.2017г., заключенного между ООО «Латириус» и АО «АИС-ФИЛИ». Право собственности зарегистрировано 16 сентября 2017г.

В 2020 году Общество заключило с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» кредитное соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях на общую сумму не более 8 055 642 тыс. руб. с целью финансирования затрат по строительству жилого комплекса «Фили Сити» (2 очередь), расположенного по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5.

Срок действия кредита установлен с 17 июля 2020 года по 31 декабря 2023 года. Сумма полученных Обществом кредитных средств в 2022 году составила 2 638 071 тыс. руб., в 2021 году составила 952 979 тыс. руб. В течение отчетного периода возврат полученных кредитных средств не осуществлялся. По состоянию на конец отчетного периода задолженности ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по полученному кредиту составила 3 873 558 тыс. руб.

В 2017 году ООО «Специализированный застройщик «Латириус» обратилось в Департамент городского имущества города Москвы с запросом о предоставлении услуги «Выдача распоряжения о снятии запрета на строительство». Для снятия запрета на строительство необходимо оплатить 80% кадастровой стоимости земельного участка в размере 1 648 000 тыс. руб. Оплата производится по утвержденному графику в срок до 05 июля 2023 года. На конец отчетного периода выплачена сумма 1 923 611 тыс. руб. (включая проценты за рассрочку), в том числе в 2022 году 300 932 тыс. руб., в 2021 году 324 278 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по договору аренды арендует нежилое помещение, расположенное по адресу: г Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А, 11 этаж, помещение XVII, комната №2, площадью 9,3 кв.м. Согласно договору, помещение передано в качестве офиса. Срок аренды по договору составляет 11 месяцев. Стоимость арендуемого помещения отражена в учете в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, и составляет 132 тыс. руб.

Детализация доходов и расходов от деятельности Общества: тыс.руб.

Доходы/расходы	2021 год	2022 год
Доходы всего, в том числе	4 812 187	6 464 233
Доходы по обычным видам деятельности, из них:	4 812 006	5 326 084
Реализация недвижимости	4 812 006	5 326 084
Прочие доходы, из них:	221 235	1 138 149
Проценты к получению	221 054	367 491
Курсовые разницы	-	336 090
Отклонение курса иностран. валюты от официального курса	-	4 280
Восстановление резерва сомнит.долгов	-	427 883
Прочие доходы	181	2 405
Расходы всего, в том числе	1 183 741	2 337 433
Расходы по обычным видам деятельности, из них:	370 991	2 210 220
Амортизация	28 463	35 368
Аренда	99	144
Аудиторские услуги	636	819
Имущественные налоги	873	3 784
Маркетинговые расходы	1 551	2 942
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	46 301	-
Оплата труда, отчисления на соц.нужды	3 066	4 790
Расходы на продажу	35 587	70 978

Рекламные расходы	91 671	200 360
Услуги агентов, брокеров и риелторов	74 420	67 711
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	3 257	18 162
Содержание объектов недвижимости	28 554	47 941
Прочие капитальные затраты	28 023	573 849
Отделка квартир	-	361 136
Расходы прочие	13 697	1 709
Себестоимость готовой продукции	14 793	820 527
Прочие расходы, из них:	827 543	947 740
Пени, штрафы, неустойки, судебные издержки	46 873	259 377
Курсовые разницы	-	455 138
Отклонение курса иностран. валюты от официального курса	-	28 018
Убыток прошлых лет	-	9 279
Прочие расходы	5 135	26 005
Резервы по сомнительным долгам	587 932	35 971
Резервы под обесценение финансовых вложений	144 268	-
Добровольное пожертвование	-	55 993
Проценты по займам (юр.лицо ликвидировано)	-	15 303
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	34 486	42 045
Услуги банка	8 848	20 611

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в виде курсовых разниц и отклонений курсов валюты отражены свернуто в строке 2350 «Прочие расходы» (на основании п.21.2 ПБУ 10/99).

С начала реализации проекта Обществом заключены договоры долевого участия в строительстве по объектам 1-й очереди на общую сумму 19 460 435 тыс. руб.

В 2021г. началась передача помещений 1-й очереди участникам долевого строительства.

В отчетном периоде продолжилась активная передача помещений участникам долевого строительства. Общая стоимость ДДУ, по которым переданы помещения в 2021г., составила 11 753 067 тыс. руб., в 2022г. составила 7 707 368 тыс. руб. На конец отчетного периода непередаваемых дольщикам помещений нет.

В отчетном периоде были заключены договоры купли-продажи недвижимости 1-й очереди строительства.

В отчетном периоде по договорам купли-продажи помещений получено денежных средств на сумму 2 441 428 тыс. руб., в т.ч. по жилым помещениям 1 695 613 тыс. руб., по нежилым помещениям 745 815 тыс. руб. В 2021 году в оплату по этим договорам было получено денежных средств на сумму 44 926 тыс. руб., в т.ч. по жилым помещениям на сумму 44 926 тыс. руб.

Кроме того, обществом заключены договоры участия в долевом строительстве 2- очереди с применением проектного финансирования (эскроу-счета). По состоянию на конец отчетного периода зарегистрировано договоров на сумму 4 755 207 тыс. руб.

Отчисления в резервный фонд не производились.

Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги не создавался.

Долговые ценные бумаги Обществом не выпускались.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

Общество корректировало сравнительные данные отчета о финансовых результатах в части расшифровки коммерческих и управленческих расходов за 2021г. и отчета о движении денежных средств в части отражения процентов по краткосрочным депозитам. Данная информация отражена в разделе 6 Пояснений.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества есть имущество в залоге. В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» заключен договор ипотеки. Залогом является земельный участок, принадлежащий Обществу на праве собственности.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года у Общества отсутствует непоплаченное по договорам поставки оборудование.

Финансовый результат

По итогам за 2022 год по данным бухгалтерского учета в результате деятельности Общества получена прибыль до налогообложения в сумме 3 306 273 тыс. руб.

За 2021 год прибыль до налогообложения составила 3 834 707 тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность

6. РАСШИФРОВКА СТРОК БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА ФОРМА №1

Нематериальные активы /стр. 1110/

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

Объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Переоцененных, а также подверженных обесценению в отчетном году нематериальные активы отсутствовали.

Нематериальных активов, используемых в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческих организаций, нет.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанные с бухгалтерского учета и используемые для получения экономической выгоды по состоянию на 31 декабря 2022 года, указаны в таблице:

НМА	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Компьютерная анимация ЖК Фили Сити	1 500	1 500
Компьютерная анимация ЖК Фили Сити 2	50	-
Компьютерная визуализация ЖК Фили Сити	270	270
Компьютерная визуализация-1 ЖК Фили Сити	1 500	1 500
Компьютерная визуализация-2 ЖК Фили Сити	600	600
Компьютерная визуализация-3 ЖК Фили Сити	600	-
Мобильное рабочее место для брокера под управлением ОС iOS 11-11.4.1	225	225
Сайт проекта Фили Сити	2 036	2 036

Короткий видео-фильм (ролик 3 мин) об объекте Фили Сити	31	-
Онлайн бронирование помещений Фили Сити	262	-
Сенсорный информационный киоск с контентом в Офис продаж ЖК Фили Сити	125	-

Общество не создавало нематериальные активы самостоятельно.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.

Основные средства в организации /стр.1150/:

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

Основных средств, стоимость которых не погашается, у Общества нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

По результатам проведения тестирования на обесценение основных средств и капвложений по состоянию на 31.12.2022г. принято решение об отсутствии признаков обесценения.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, на конец отчетного периода нет.

Запасы (строка 1210)

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов материально-производственных запасов приведены в таблице 4 табличной части пояснений.

Согласно ст.13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве земельный участок, предоставленный застройщиком для строительства многоквартирного дома (или право его аренды (субаренды)) и объект незавершенного строительства, считаются находящимся в залоге у участников долевого. По состоянию на 31 декабря 2021 сумма, обеспеченного залогом обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, составила 7 707 368 тыс. рублей. На 31 декабря 2022г. обязательства по передаче объектов долевого строительства выполнены, объекты в залоге у Общества отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

Общество осуществляет деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга. Для отражения затрат на строительство в балансе применяется строки 12103 и 12104.

Затраты на строительство, передаваемые дольщикам /стр. 12104/:

В 2021г. было получено разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию. Сформирована стоимость объектов недвижимости, передаваемых дольщикам. Часть объектов недвижимости передана участникам долевого строительства в 2021году.

По строке 12104 отражаются накопленные затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего передаче по договорам долевого участия в строительстве. На конец отчетного периода имущества, подлежащего передаче дольщикам, нет.

Вид актива	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Затраты к передаче дольщикам по завершенным строительством объектам	3 665 915	-
НДС к передаче дольщикам по завершенным строительством объектам	529 479	-
Услуги застройщика по долевого строительству	422 038	-
ИТОГО	4 617 432	-

Затраты на строительство /стр.12103/:

По строке 12103 отражаются затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации до момента ввода в эксплуатацию. По состоянию на 31.12.2021г. по этой строке отражаются затраты на строительство 2-й очереди.

По состоянию на 31.12.2021г. сумма затрат составила 1 805 362 тыс. руб., включая НДС по этим затратам, который учитывается в бухгалтерском учете на специальном счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов», по состоянию на 31.12.2022г. сумма затрат 3 075 211 тыс. руб., в том числе:

Статья расхода	Сумма без НДС, тыс. руб.	
	На 31.12.2021	На 31.12.2022
Агентское вознаграждение	35 000	78 104
Вознаграждение заказчика	17 542	17 542
Земельный участок	713 097	724 597
Предпроектные работы	87	87
Проектно-изыскательские работы	22 297	33 389
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	107 799	200 806
Проценты по кредитам, расходы по кредитам	77 092	132 533
СМР	369 345	1 226 090
Согласования, ТУ, изыскания	17 527	17 527
Содержание строительной площадки	225 080	227 194
Строительный контроль	29 201	55 229
Прочие расходы	4 000	5 210
Технологическое присоединение	45 453	45 453
ВСЕГО	1 663 520	2 763 760
НДС по строительству инвестиционных объектов	141 842	311 451
ИТОГО	1 805 362	3 075 211

Расчет суммы НДС, включаемой в строку 12103

помещение	Всего по проекту (2-я очередь)		доля в общей площади	НДС по строительству инвестиционных объектов, всего	Сумма НДС, включаемая в стоимость объектов (стр.12103)
	Кол-во, шт	Площадь, кв м			
Жилые	549	35 303,00	87,10%	311 451	311 451
Нежилые	73	873,30	2,15%	7 704	—
Машиноместа	284	4 354,29	10,74%	38 415	-
ВСЕГО	906	40 530,59	100,00	357 570	311 451

Финансовые вложения долгосрочные /стр.1170/:

В 2021г. Общество выдало несколько займов физическим лицам. В отчетном периоде на основании дополнительных соглашений был увеличен срок возврата займов. В связи с этим, займы отражены в отчетности как долгосрочные. Движения финансовых вложений за 2021 и 2022 год раскрыты в таблице 3.1

Займы выданные долгосрочные /стр.11701/:

Контрагент	договор	Ставка, %%	Срок возврата займа	График уплаты процентов	На 31.12.21		На 31.12.22	
					Долг по займу	%	Долг по займу	%
Физические лица	Договор займа	2/3 ключевой ставки ЦБ РФ	31.03.2024	в день погашения займа	1 775 600	18 271	1 812 500	146 465
Физические лица	Договор займа	4%	31.03.2024	в день погашения займа	-	-	2 710 437	46 334
Итого					1 775 600	18 271	4 522 937	192 799

В отчетном периоде начисленные проценты по этим договорам займа в сумме 174 528 тыс. руб. были включены в состав прочих доходов.

Финансовые вложения краткосрочные /стр.1240/:**Займы выданные краткосрочные /стр.12401/:**

Контрагент	договор	Ставка, %%	Срок возврата займа	График уплаты процентов	На 31.12.21		На 31.12.22	
					Долг по займу	%	Долг по займу	%
Эста Констракшен ООО	Договор займа №МЭ-1 от 04.04.22	12%	30.09.2023	в день погашения займа	-	-	253 271	17 295
Итого					-	-	253 271	17 295

В отчетном периоде начисленные проценты по договору займа в сумме 17 295 тыс. руб. были включены в состав прочих доходов.

В 2021 году по Соглашениям о перемене лиц в обязательстве Общество приобрело права требования по договорам займа, выданным АО «АЙС-ФИЛИ». В связи с тем, что в 2021г. АО «АЙС-ФИЛИ» начата процедура ликвидации, на сумму права требования, а также начисленные проценты был создан резерв под обесценение финансовых вложений. В отчетном периоде АО «АЙС-ФИЛИ» ликвидировано. В связи с этим, данная задолженность списана за счет резерва.

Контрагент	договор	Ставка, %%	Срок возврата займа	График уплаты процентов	На 31.12.21		На 31.12.22	
					Сумма задолженности	Начислены %	Сумма задолженности	%
АО «АЙС-ФИЛИ»	Договор займа №ПЗ/200917 от 20.09.17 (20 000 000 RUB)	15%	29.10.2022	в день погашения займа	36 445	1 108	-	-
АО «АЙС-ФИЛИ»	Договор займа №ПЗ/250717 от 25.07.17 (15 000 000 RUB)	15%	29.10.2022	в день погашения займа	27 961	850	-	-
АО «АЙС-ФИЛИ»	Договор займа №ТН-ФИ-18-05 от 18.05.17 (100 000 000 RUB)	15%	29.10.2022	в день погашения займа	21 331	649	-	-

АО «АЙС-ФИЛИ»	Договор займа №ПЗ/190417 от 19.04.17 (30 000 000 RUB)	15%	29.10.2022	в день погашения займа	58 531	1 443	-	-
Итого					144 268	4 050	-	-

Дебиторская задолженность /стр.1230/

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторы с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

№	Наименование дебитора (Поставщика)	На 31.12.2021	На 31.12.2022	Примечание
1	Эста Констракшен ООО	583 756	191 844	Задолженность на 31.12.2022г. не обеспечена, создан резерв на сумму 191 844 тыс.руб.
2	Мосводоканал	1 422	1 422	
3	МОЭК ЦТП ООО	90 568	90 568	
4	Россети ПАО	23 865	23 865	
5	МР групп АО	121 893	25 115	
6	АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	-	890 183	
7	НК СТРОЙ СИТИ ООО	57 468	-	
8	Партнер Дом ООО	65 142	-	

Авансы под строительство (строка 12306)

Наименование дебитора (Поставщика)	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	890 183	-	-
МОЭСК ПАО	23 865	23 865	-
ЦТП МОЭК ООО	90 568	90 568	90 568
МР групп АО	31 322	105 198	95 045
РЭКЛЭИР ООО	6 401	-	-
Партнер Дом ООО	-	65 142	-
НК СТРОЙ СИТИ ООО	-	57 468	-
Эста Констракшен ООО	-	-	1 056 909
СК Фенсма ООО	-	-	30 635
Мосводоканал АО	-	-	107 300
ИнжСисКом ООО	-	8 989	-
СУ №363	-	8 506	-
ГЕОПОЛИС ООО	-	5 725	-
ДСК РЕГИОН ООО	-	6 347	-
Архитектурный диалог с мегаполисом ООО	-	3 911	-
прочие	5 145	22 947	34 385
ИТОГО	1 047 484	398 666	1 414 842

Долгосрочные заемные средства /стр.1410/:

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

На начало и конец отчетного периода отражена задолженность по полученному от ПАО Банк «ФК Открытие» кредиту (срок погашения 30.12.2024 года), а также сумма начисленных процентов по данному договору. Согласно договору, срок уплаты процентов до 30.12.2024 года или в дату списания денежных средств со счетов эскроу.

Проценты, начисленные в 2022г. по целевому кредитному соглашению с ПАО Банк «ФК Открытие», в сумме 55 441 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного объекта — строительство multifunctional жилого комплекса.

Долгосрочная кредиторская задолженность /стр.14502/

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены суммы гарантийных удержаний по договорам строительного подряда. Работы по договорам выполнены частично, гарантийный период еще не начался.

Контрагент	Договор	Гарантийное удержание	Сумма задолженности	Срок погашения
АО «ГК «ЕКС»	Договор строительного подряда №1-БП от 20.12.2017г.	3%	602	24 месяца с даты начала гарантийного периода
ООО «ЭСТА Констракшен»	Договор генподряда №ГП-Б5/2017 от 22.01.2018г.	1,83%	141 652	24 месяца с даты начала гарантийного периода
СК ФЕНСМА ООО	Договор строительного подряда №1/ЛОТ-2 от 01.07.2020г.	2%	4 923	60 мес. с даты итогового акта
НК СТРОЙ СИТИ ООО	Договор №MRR-02/2021 от 30.09.21	5%	9 438	365 дней от окончания работ
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	Договор №ФС-02/21-ГП от 26.05.21	3%	46 793	24 месяца с даты приемки Результата работ
БИЛД ООО	Договоры на чистовую отделку помещений	5%	13 241	12 мес. с даты итогового акта (не подписан)
ИТОГО			216 649	

Кредиторская задолженность /стр.1520/

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Поставщики с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

№	Наименование кредитора (Поставщика)	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.
1	БИЛД ООО	-	3 349
2	МР групп АО	46 917	39 671
3	Финансовый консультант ООО	400	400
4	БЕСТ на Осеннем ООО	32	241
5	Б1-Консалт ООО	-	7 588
6	Эста Констракшен ООО	-	20 116
7	УК Медиан ООО	19 741	2 149
8	СУ №363 ООО	5 603	-

Задолженность по налогам и взносам

№ п/п	Налог	31.12.2021	31.12.2022
	Всего, в т.ч.	133 881	2 525
1	Налог на прибыль	131 130	—
2	Земельный налог	1 736	2 252
3	Взносы в фонды	44	-
4	Налог на имущество	873	273
5	НДС	78	-
6	НДФЛ	20	-

Оценочные обязательства /стр.1540/

На конец отчетного периода количество дней неиспользованных сотрудниками отпусков составила 62 дней, сумма неиспользованных отпусков составила 516 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма неиспользованных отпусков сотрудников составила 276 тыс. руб., включая суммы страховых взносов.

По состоянию на 31 декабря 2021 года сформированы оценочные обязательства на оплату отпусков в сумме 276 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2022 года — 516 тыс. руб.

В 2022 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, (тыс. руб.)
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	363
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	126
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	35 971
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	432 059
Резерв под обесценение запасов	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Списан резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Списан резерв	144 268

Расшифровка стр.5650 «Прочие затраты» табличных пояснений 6, тыс. руб.

	2022г.	2021г.
Аренда	144	99
Аудиторские услуги	819	636
Имущественные налоги	3 784	873
Маркетинговые расходы	2 942	1 551
Обязательные отчисления в компенсационный фонд	-	46 301
Расходы на продажу	70 978	35 587
Рекламные расходы	200 360	91 671
Услуги агентов, брокеров и риелторов	67 711	74 420
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	18 162	3 257
Содержание объектов недвижимости	47 941	28 554
Прочие капитальные затраты	551 435	21 671
строительный контроль	15 168	7 440
авторский надзор	42 025	
Отделка квартир	361 136	12177
Расходы прочие	721	13 582
ИТОГО	1 383 326	337 819

Расшифровка «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

В 2018 году ООО «Специализированный застройщик «Латириус» заключило с ООО «Эста Констракшен» договор строительного подряда №ГП-Б5/2017 от 22 января 2018 года на выполнение строительных работ на объекте по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, д.5. В обеспечение надлежащего исполнения подрядчиком своих обязательств ООО «Эста Констракшен»

предоставило Обществу банковскую гарантию ПАО Сбербанк на сумму 234 623 тыс. руб. По соглашению о продлении срока Банковская гарантия действует до 30 мая 2021 года включительно.

А также банковские гарантии ПАО Сбербанк в обеспечение возврата аванса, выплаченного ООО «Специализированный застройщик «Латириус» согласно условиям договора. Банковские гарантии действуют до 30 мая 2021 года включительно. В течение 2021 года сумма обеспечения уменьшалась на суммы зачета авансов по выполненным работам.

По состоянию на конец отчетного периода все обеспечения по данным банковским гарантиям прекращены, в связи с истечением сроков банковских гарантий. На задолженность по выданному авансу в сумме 155 873 тыс. руб. создан резерв по сомнительным долгам.

Расшифровка «Обеспечения обязательств и платежей выданные»

Согласно ст.13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве земельный участок, предоставленный застройщиком для строительства многоквартирного дома (или право его аренды (субаренды)) и объект незавершенного строительства, считаются находящимся в залоге у участников долевого. На начало отчетного периода сумма, обеспеченного залогом обязательств застройщика перед участниками долевого строительства составила 7 707 368 тыс. рублей.

В связи с тем, что обязательства перед участниками долевого строительства выполнены полностью, объекты незавершенного строительства, находящимся в залоге, по состоянию на конец отчетного периода отсутствуют.

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному соглашению ООО «СЗ «Латириус» заключило с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» договор об ипотеке. Предметом ипотеки является земельный участок общей площадью 33929 кв.м, принадлежащий Обществу на праве собственности. Согласованная стоимость предмета залога (земельный участок) составляет 2 528 062 тыс. руб.

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом счете 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счете 008.СЭ на дату регистрации ДДУ. По состоянию на 31 декабря 2022 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 4 755 207 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 2 301 415 тыс. руб. Сумма поступивших на счета эскроу денежных средств по зарегистрированным ДДУ составила 2 681 758 тыс. руб. В 2021 1 570 876 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах

В 2021г. в связи с технической ошибкой некоторые строки отчетности были сформированы некорректно.

В ниже указаны откорректированные строки отчетности.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За 2021 г. (откоррект.)	За 2021 г. (было)
Себестоимость продаж	2120	(1 803 447)	(131 258)	(370 991)
Валовая прибыль (убыток)	2100	3 522 637	4 680 748	4 441 015
Коммерческие расходы	2210	(377 395)	(231 322)	-
Управленческие расходы	2220	(29 378)	(8 410)	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 115 864	4 441 015	4 441 015

Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств

В 2021г. в связи с технической ошибкой некоторые строки отчетности были сформированы некорректно.

В ниже указаны откорректированные строки отчетности.

Наименование показателя	№ строки	За Январь - Декабрь 2022 г.	За 2021 г. (откорректи.)	За 2021 г. (было)
Поступления - всего	4110	2 521 555	4 658 523	4 455 881
Прочие поступления	4119	167 152	202 642	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 796 173)	651 846	449 203
Поступления - всего	4210	—	—	202 642
Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	—	—	202 642
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 077 040)	(1 965 389)	(1 762 747)

Прочие поступления /стр.4119/

Наименование показателя	2021г.	2022г.
Проценты по депозитам и р/с	202 642	162 552
Компенсация комм.услуг	—	3 207
прочие платежи	—	1 393
ИТОГО	202 642	167 152

Прочие платежи /стр.4129/

Наименование показателя	За 2021 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
НДС, уплаченный поставщикам (оплата товаров, работ, услуг)	398 539	421 455
НДС, уплаченный в бюджет	1 821	47 482
НДС, полученный от покупателей	(51)	(124 542)
Претензии по ДДУ	—	250 313
РКО по кредиту	—	7 500
Оплата услуг банка	27 933	13 108
прочие платежи	908	950
ИТОГО	429 150	616 266

7. РАСЧЕТЫ ПО ПБУ 18/02

Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 3 306 273 тыс. руб. (за 2021 год — прибыль составила 3 834 707 тыс. руб.)

Согласно декларации по налогу на прибыль за 2022г. налоговая база для исчисления налога составила 3 028 882 тыс. руб. Сумма исчисленного налога на прибыль составила 605 776 тыс. руб. (за 2021 год — 920 361 тыс. руб.)

В отчетном периоде возникли постоянные разницы в сумме 42 471 тыс. руб., а также учтены временные разницы в сумме 192 219 тыс. руб., повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль. Постоянные и временные разницы представлены в таблице:

	НУ	БУ	Разница между НУ и БУ	ПНО/ПНА	ОНА/ОНО
Прочие доходы и расходы, не принимаемые для Н.О., в т.ч.	134	149 507	(149 239)	8 495	(38 342)
Курсовые разницы	134	-	134		27
Прочие расходы, не учитываемые в Н.О.	—	113 402	(113 402)	(22 680)	—
Восстановление резерва	-	(155 873)	155 873	31 175	-

Резервы по сомнительным долгам, обесценение финансовых вложений	-	191 844	(191 844)	-	(38 369)
Расходы, связанные с производством	-	240	(240)	—	(48)
Резерв по неиспользованным отпускам	—	240	(240)	—	(48)
Разница между бухгалтерским и налоговым учетом:	—	—	(149 479)	8 495	(38 390)

	Показатель	2021	2022
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	3 834 707	3 306 273
	Налог на прибыль, в том числе	920 279	567 276
	Текущий налог на прибыль	920 361	605 776
	Отложенный налог на прибыль (стр.5-стр.6)	(82)	(38 485)
	Справочно:		
2	Условный расход/доход по налогу на прибыль (стр.1 * 20%)	766 941	661 255
3	ПНО	153 337	22 680
4	ПНА	-	(31 175)
5	ОНО (изменение)	(84)	(68)
6	ОНА (изменение)	2	38 417

8. СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатель	За 2021 год	За 2022 год
1.	Среднесписочная численность работников, чел.	3	3
2.	Затраты на оплату труда, тыс.руб	2 217	3 422
3.	Сумма начисленных страховых взносов, тыс.руб.	683	1 000

9. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Факты хозяйственной жизни, способные повлечь возникновение условных активов или условных обязательств, отсутствуют.

10. РАСКРЫТИЕ СОБЫТИЙ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

В период после отчетной даты подобных операций по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца), не осуществлялось.

Дивиденды за 2022 год после 31 декабря 2022 года не объявлялись и не выплачивались.

Ситуация с началом спецоперации на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов, отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.

Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

Перебоев с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам, в ближайшее время не ожидается. Изменение состава покупателей не прогнозируется.

По оценке руководства Общества, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях. Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

11. ПЛАНЫ БУДУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

В течение 2022 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2022 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

12. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчетность Общества за 2022 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность. Ввиду

неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

Иные события после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания настоящего письма, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2022г. положительные чистые активы Общества составляют 6 151 745 тыс. руб., Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества выражает уверенность относительно способности Общества продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

13. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

В 2020 году инфляция в России составила 4,9 %. Инфляция в 2020 году стала максимальной с 2016 года. В 2023 году прогнозируется снижение инфляционных процессов и роста потребительских цен.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество заключает внешнеторговые сделки.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более

жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

Кочнов С.А.

13 марта 2023 года

