

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**независимого аудитора
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной
ответственностью «Специализированный застройщик
«МосОблДевелопмент»
за 2022 год**

Москва 2023

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент» (ОГРН 1125044003424, Россия, 141503, Московская область, г. Солнечногорск, ул. Обуховская, д. 9А, офис 20), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Не меняя мнение о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на следующее обстоятельство:

Годовая бухгалтерская отчетность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МосОблДевелопмент» за 2022 год является исправленной и заменяет первоначально предоставленную отчетность за 2022 год, подписанную 30.03.2023, на что указано в Пояснениях к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления

бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Участники аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные

сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
аудиторской организации (ОРНЗ 20106019607)

Гаращенко
Ольга Владимировна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 22006284794)

Артяева
Диана Анатольевна

30 апреля 2023 года

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«МосОблДевелопмент» (ООО Специализированный
застройщик «М.О.Д.»)

Россия, 141503, Московская область, г.
Солнечногорск, ул. Обуховская, д. 9А, офис 20.

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 14 сентября 2012 года за основным
государственным номером 1125044003424.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Эксклюзив Консалтинг»
(ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»).

Российская Федерация, 123104, г. Москва, ул.
Большая Бронная, д. 17, кв. 10

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 1 июня 2011 года за основным
государственным номером 1115024003852.

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО AAC).

ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских
организаций – 11106011441.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды	
Форма по ОКУД		0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация		по ОКПО	18022545
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5044084938
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384
Единица измерения:	в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)	141503, Московская обл, г Солнечногорск, ул Обуховская, д. 9а, офис 20		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО Аудиторская фирма "ЭКСПЛЮЗИВ КОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	5024121109
ОГРН/ОГРНП	1115024003852

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. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	505	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	505	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	764 769	30 598	7 369
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 215	1 475	809
	Дебиторская задолженность	1230	206 760	12 145	4 063
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	956	7	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	973 700	44 225	12 242
	БАЛАНС	1600	974 206	44 225	12 242

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		10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340		-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350		-	-	-
Резервный капитал	1360		-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		(1 234)	(2 002)	(1 225)
Итого по разделу III	1300		(1 224)	(1 992)	(1 215)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	923 236	39 845	10 933	
Отложенные налоговые обязательства	1420	441	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-	-
Прочие обязательства	1450	361	668	105	
Итого по разделу IV	1400	924 038	40 513	11 038	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	-	-	-	1 563
Кредиторская задолженность	1520	49 197	5 703	856	
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	2 194	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-	-
Итого по разделу V	1500	51 391	5 703	2 419	
БАЛАНС	1700	974 206	44 225	12 242	



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД

Коды

0710002

Дата (число, месяц, год)

31	12	2022
-----------	-----------	-------------

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""**

по ОКПО

18022545

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

5044084938

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

по ОКВЭД 2

71.12.2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	2 908	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 908	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 632)	(53)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 276	(53)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(231)	-
	Прочие доходы	2340	774	-
	Прочие расходы	2350	(1 035)	(724)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	784	(777)
	Налог на прибыль	2410	(18)	-
в том числе:				
	текущий налог на прибыль	2411	(82)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	64	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	766	(777)

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	766	(777)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2022
18022545		
5044084938		
71.12.2		
12300	16	
384		

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	10	-	-	-	(1 225)	(1 215)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(777)	(777)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(777)	(777)
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(2 002)	(1 992)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	768	768
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	768	768
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	10	-	-	-	(1 234)	(1 224)

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	(1 215)	(777)	-	(1 992)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(1 215)	(777)	-	(1 992)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1 225)	(777)	-	(2 002)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(1 225)	(777)	-	(2 002)
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	(1 224)	(1 992)	(1 216)



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 2023 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МосОблДевелопмент""
Идентификационный номер налогоплательщика 18022545
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Одночленное общество с ограниченной ответственностью
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 12 2022
по ОКПО	5044084938
ИИН	71.12.2
по ОКВЭД 2	12300 16
по ОКОПФ / ОКФС	384
по ОКЕИ	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 455	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 879	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	576	-
Платежи - всего	4120	(859 112)	(26 870)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(827 896)	(21 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(28 115)	(1 794)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(3 101)	(3 131)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(855 657)	(26 870)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	857 195	44 037
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	857 195	44 037
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	(589)	(17 160)
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	(589)	(17 160)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	856 606	26 877
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	949	7
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	7	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	956	7
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель 
 Храпатый Евгений
 Андреевич
 (расшифровка подписи)

30 апреля 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	
			Поступило	Выбыло	Переоценка		Начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

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	Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

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



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 апреля 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	
			Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	предназначение	
							первона-чальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	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	-	-	-
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	8 638	8 093	4 440
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 неамortизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Храпатый Евгений
(подпись)

Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 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		
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
						первона- чальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель Храпатый Евгений
Андреевич
(подпись) 
(расшифровка подписи)

30 апреля 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						поступления и затраты	себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	30 598	-	30 598	771 211	(37 040)	-	-	X	764 769	-	764 769
	5420	за 2021г.	7 369	-	7 369	23 229	-	-	-	X	30 598	-	30 598
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	649	-	649	2 265	(1 608)	-	-	109	1 306	-	1 306
	5421	за 2021г.	608	-	608	42	-	-	-	-	649	-	649
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
приобретение земельных участков	5407	за 2022г.	-	-	-	64 280	(37 040)	-	-	-	27 240	-	27 240
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
строительство объектов	5408	за 2022г.	28 741	-	28 741	620 218	-	-	-	-	648 959	-	648 959
	5428	за 2021г.	6 646	-	6 646	22 094	-	-	-	-	28 741	-	28 741
НДС при строительстве	5409	за 2022г.	1 208	-	1 208	86 056	-	-	-	-	87 264	-	87 264
	5429	за 2021г.	115	-	115	1 093	-	-	-	-	1 208	-	1 208

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



30 апреля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	12 145	-	199 544	-	(4 975)	-	-	-	11	-	206 725	-
	5530	за 2021г.	4 063	-	10 253	-	(2 171)	-	-	-	-	-	12 145	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	9 673	-	197 063	-	(4 056)	-	-	-	-	-	202 680	-
	5532	за 2021г.	3 591	-	8 252	-	(2 171)	-	-	-	-	-	9 673	-
Прочая	5513	за 2022г.	2 472	-	2 481	-	(919)	-	-	-	11	-	4 045	-
	5533	за 2021г.	472	-	2 001	-	-	-	-	-	-	-	2 472	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	12 145	-	199 544	-	(4 975)	-	-	X	11	-	206 725	-
	5520	за 2021г.	4 063	-	10 253	-	(2 171)	-	-	X	-	-	12 145	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	39 845	951 128	-	(755 885)	-	-	-	923 236
	5571	за 2021г.	10 933	43 809	-	(14 897)	-	-	-	39 845
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	-	737 004	-	-	-	-	-	737 004
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	39 845	187 338	-	(67 728)	-	-	-	159 457
	5573	за 2021г.	10 933	43 809	-	(14 897)	-	-	-	39 845
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
% по займам и кредитам	5555	за 2022г.	-	26 786	-	(11)	-	-	X	X
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	5 703	737 441	-	(693 948)	-	-	-	49 197
	5580	за 2021г.	2 354	20 677	-	(17 328)	-	-	-	5 703
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	4 999	704 154	-	(661 616)	-	-	-	47 537
	5581	за 2021г.	791	17 913	-	(13 705)	-	-	-	4 999
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	351	940	-	(1)	-	-	-	1 291
	5583	за 2021г.	-	792	-	(441)	-	-	-	351
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	1 563	-	-	(1 563)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	353	32 347	-	(32 331)	-	-	-	369
	5586	за 2021г.	-	1 972	-	(1 619)	-	-	-	353
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X
Итого	5550	за 2022г.	45 548	1 688 569	-	(1 449 833)	-	X	-	972 433
	5570	за 2021г.	13 287	64 486	-	(32 225)	-	X	-	45 548

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	-	-	-



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 581	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	51	53
Итого по элементам	5660	1 632	53
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 632	53

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

Руководитель

(подпись)



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 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	-	-	-	-	-
в том числе: резервы по отпускам	5701	-	2 194	-	-	2 194



Руководитель Храпатый Евгений
(подпись)

Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	278 632	-	-
в том числе:				
экскроу счета	5801	278 632	-	-
Выданные - всего	5810	52 729	-	-
в том числе:				
договор залога прав на залоговый счет по оценке сторон	5811	1 000	-	-
Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № H-3/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:201, № 50:09:0060210:206 ,Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	5812	24 200	-	-
Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № H-2/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:207, № 50:09:0060210:211, Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	5813	11 298	-	-
Стоимость заложенного имущества по оценке стран Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № H-1/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:214 , Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	5814	16 231	-	-



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

30 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Храпатый Евгений
Андреевич
(расшифровка подписи)

30 апреля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

**К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)
ОТЧЕТНОСТИ**

ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»

ЗА 2022 ГОД

Данные пояснения являются частью
бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»

за 2022 год,

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.» за 2022 год

составленной в соответствии⁶⁴
с российскими правилами бухгалтерского учета

Содержание

1. Общие сведения.....	3
2. Учетная политика	5
2.17 Вложения во внеоборотные активы	6
2.18 Нематериальные активы.....	7
2.19 Аренда.....	19
2.20 Активы и обязательства в иностранных валютах	21
2.21 Инвентаризация имущества и обязательств	21
2.22 События после отчетной даты	21
3 Информация для обеспечения сопоставимости данных	22
3.17 Изменения вступительных остатков отчетности	22
12.17 Изменения учетной политики	23
12.18 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)....	25
12.19 Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)	28
12.20 Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)	31
12.21 Запасы (ст. 1210 Баланса).....	32
12.22 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса).....	32
12.23 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса).....	32
12.24 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса).....	34
12.25 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса).....	34
12.26 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)	35
12.27 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса).....	35
12.28 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса).....	36
12.29 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)	36
12.30 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).....	37
12.31 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса).....	38
13 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	38
13.17 Доходы от обычных видов деятельности	38
13.18 Расходы по обычным видам деятельности	38
13.19 Финансовый результат от выполнения функций застройщика	39
13.20 Прочие доходы и расходы.....	41
13.21 Налог на прибыль.....	41
14 Пояснения к Отчету о движении денежных средств.....	42
15 Связанные стороны.....	44
16 Обеспечения обязательств и платежей	55
17 Условные факты хозяйственной деятельности	56
18 Информация по сегментам.....	59
19 Прекращаемая деятельность	59
20 Государственная помощь	59
21 Управление рисками.....	60
22 Условия продолжения деятельности в будущем	63
23 События после отчетной даты	63

После завершения Пояснений необходимо обновить ссылки в документе (Ctrl + A) и далее (F9)

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное название:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МОСОБЛДЕВОЛПМЕНТ"
Сокращенное название:	ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.»
ИНН:	5044084938
ОГРН:	1125044003424
Государственная регистрация:	14 сентября 2012 г.
Юридический адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Почтовый адрес:	141503, Московская область, город Солнечногорск, Обуховская ул., д. 9а, офис 20
Телефон / факс:	+7 903 589-57-98
Адрес в сети Интернет:	kvadrostroy19@mail.ru

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31 декабря 2022 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2021 года	3 человек
По состоянию на 31 декабря 2020 года	0 человек

3. Основные виды деятельности Общества

1. 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, Газоснабжения;
- 42.22.2 Строительство местных линий электропередачи и связи;
- 42.91 Строительство водных сооружений
- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенные в другие группировки
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.12.1 Расчистка территории строительной площадки
- 43.12.3 Производство земляных работ

4. Сведения об аудиторе

Наименование:	ООО «АФ «Эксклюзив Консалтинг»
Юридический адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Почтовый адрес:	123104, г. Москва, ул. Большая Бронная, д. 17, 10
Телефон / факс:	+7 (495) 255-41-23
e-mail:	info@eccon.ru
Членство в СРО аудиторов:	СРО AAC
Регистрационный номер в СРО:	11106011441

5. Органы управления Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников общества.

К органам управления Общества относятся:

- Общее собрание участников,
- единоличный исполнительный орган- Директор.

Таблица 1.1.1.

Учредители ФИО	% доли в уставном капитале общества
1. <u>Шелков Марат Владимирович</u>	9500 рублей (95%)
	500 рублей (5%)
2. <u>Алиханов Сурхай Абдулкадирович</u>	

По решению Участников Общества на основании протокола внеочередного общего собрания участников общества № 3/2020 от 27.02.2020 г.) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Храпатый Евгений Андреевич на срок до 28 февраля 2025 года.

6. Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества (Таблица 1.1.2)

№ n/n	Наименование обособленного Подразделения	КПП	Статус обособленного подразделения
1	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	504445001	Не выделено на отдельный баланс
2	ООО "СЗ "М.О.Д" - Радумля"	771545001	Не выделено на отдельный баланс

Данная бухгалтерская отчетность за 2022 год является исправленной и заменяет первоначально предоставленную бухгалтерскую отчетность от 30.03.2023 г.

Указанная бухгалтерская отчетность за 2022 г. не была утверждена общим собранием участников. Соответственно, на основании п. п.8-10 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и п. 9 ст. 13, п. 5 ст. 18 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» Общество имеет право внести в нее исправления.

Общество исправило отчетность 2022 года в связи с изменением информации, предоставленной в

- бухгалтерском балансе за 2022 год,
- отчете о финансовых результатах за 2022 год,
- и пояснениях к ним.

Изменения касались, в т.ч., сравнительной информации за предшествующие отчетные периоды, представленной в бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена на утверждение участникам Общества, срок утверждения еще не определен.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора Храпатого Евгения Андреевича № 1/УП.БУ от 30.12.2021 г., соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

При оценке существенности показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства и доходные вложения в материальную ценности.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с 1 января 2022 года. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года отражаются в порядке, предусмотренном п. 49 ФСБУ 6/2020, -ретроспективно с единовременной корректировкой.

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основное средство признается в момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях.

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, – затраты на приобретение, создание таких активов признаются единовременно расходами периода, в котором они понесены.

Основные средства (включая инвестиционную недвижимость) оцениваются при признании по первоначальной стоимости, которой считается общая сумма связанных с объектом основных средств капитальных вложений, осуществленных до его признания в бухгалтерском учете. После признания все группы основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости; Общество не проводит переоценку основных средств по группам.

Сумма первоначальной стоимости и накопленной амортизации объекта основных средств не подлежит изменению, за исключением случаев, когда первоначальная стоимость объекта увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, или уменьшается – в случае частичной ликвидации, а также при изменении учтенной в первоначальной стоимости объекта величины оценочного обязательства по его ликвидации.

Затраты Общества на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств признаются капитальными вложениями при условии соответствия их критериям признания, установленным п. 6 ФСБУ 26/2020. В остальных случаях затраты, осуществленные по объекту основных средств после принятия его к учету, отражаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Капитальные вложения в улучшение и (или) восстановление объектов ОС увеличивают первоначальную стоимость объекта основных средств, за исключением существенных по величине затрат на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев,

которые учитываются в качестве отдельных инвентарных объектов основных средств. Существенными затратами признаются фактические затраты, величина которых превышает.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, за исключением основных средств, не подлежащих амортизации (земельные участки и объекты природопользования).

Амортизация объекта основных средств исчисляется исходя из элементов амортизации, которые определяются в момент его признания в учете (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации). Корректировки, возникшие в связи уточнением элементов амортизации объектов основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности как изменения в оценочных значениях.

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

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Объект основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета в связи с его выбытием или неспособностью приносить Обществу экономические выгоды в будущем. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием основных средств, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.17 Вложения во внеоборотные активы

С 2022 года для бухгалтерского учета капитальных вложений Общество применяет требования ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Под капитальными вложениями для целей бухгалтерского учета понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении условий, предусмотренных п. 6 ФСБУ 26/2020, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат, которыми признаются фактические затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) его обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (продавцу, подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления имущества, имущественных прав, выполнения работ, оказания услуг.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности капитальные вложения отражаются обособленно в составе тех активов (основные средства, доходные вложения в материальные ценности), в число которых они войдут по их завершению.

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

В момент завершения капитальных вложений, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, капитальные вложения считаются основными средствами.

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Расходы (доходы), возникающие в связи со списанием капитальных вложений, зачисляются в состав прочих доходов или расходов.

2.18 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007.

Нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные Обществом результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управлеченческих нужд Общества в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев).

В составе нематериальных активов Общества учтены:

- программы для электронных вычислительных машин;
- изобретения;
- полезные модели;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- деловая репутация.

Объекты нематериальных активов принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется исходя из фактических затрат на приобретение, изготовление и затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Выбор способа определения амортизации нематериального актива производится Обществом исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования актива, включая финансовый результат от возможной продажи данного актива.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования и способ определения амортизации нематериального актива ежегодно проверяются Обществом на необходимость его уточнения. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности как изменения в оценочных значениях.

Организация не производит переоценку нематериальных активов (п.17 ПБУ 14/2007).

Организация не проводит проверку НМА на обесценение по МСФО (п.22 ПБУ 14/2007).

2.4 Финансовые вложения

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, предоставленные Обществом займы, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Не учитываются в качестве финансовых вложений активы, отнесенные к денежным эквивалентам - высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются в разделе II "Оборотные активы" Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются в составе внеоборотных активов Бухгалтерского баланса.

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

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится:

- по финансовым вложениям, по которым определяется текущая рыночная стоимость, по текущей рыночной стоимости;

- по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - по первоначальной стоимости каждой единицы с учетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений (для финансовых вложений, по которым расчетная стоимость ниже их балансовой стоимости).

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Общество производит проверку финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

Проценты по займам выданным и другим финансовым вложениям отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

2.5 Запасы

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

В качестве строительных материалов учитываются активы, используемое непосредственно в процессе строительно-монтажных работ, для изготовления строительных деталей, для возведения и отделки конструкций и частей зданий и сооружений, строительные конструкции и детали, а также другие материальные ценности, необходимые для нужд строительства.

Учет готовой продукции ведется по местам хранения и отдельным видам готовой продукции. В составе готовой продукции Общества учитываются также объекты недвижимого имущества (жилые и нежилые помещения, машино-места), построенные Обществом за счет привлеченных и (или) собственных средств, прошедшие государственную регистрацию права собственности и предназначенные для продажи.

Незавершенное производство (НЗП) включает продукцию, не прошедшую всех стадий технологического процесса. Остатки НЗП оцениваются исходя из фактически понесенных расходов.

При отпуске запасов в производство, отгрузке товаров, готовой продукции, списании их стоимость списывается по себестоимости первых по времени приобретения (ФИФО).

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из следующих величин:

- себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена их продажи за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость которых снизилась, сузились рынки сбыта и т.п. проверяются Обществом на предмет обесценения. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение запасов.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под обесценение запасов образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Величина обесценения запасов признается расходом отчетного периода, в котором создан или увеличен резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в отчетном периоде в связи со списанием запасов.

Запасы отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под их обесценение.

2.6. Долгосрочные активы к продаже

Объект внеоборотных материальных активов (основные средства, незавершенные капитальные вложения (в т.ч. оборудование к установке)) и других внеоборотных - нематериальных - активов, за исключением финансовых вложений, следует классифицировать как долгосрочный актив к продаже (ДАП), если Общество (одновременно):

- приняло Решение о продаже такого актива;
- не использует (эксплуатирует) такой актив в своей хозяйственной деятельности или прекратило действия по осуществлению капитальных вложений (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже) в его создание;
- имеет подтверждение того, что последующее использование такого актива не предполагается.

Для подтверждения исполнения вышеперечисленных критериев требуется документальное подтверждение Решения о прекращении его использования и последующей продаже (т.е. соответствующее Решение руководства о продаже, начавшиеся действия по подготовке актива к продаже, оценка потенциальных покупателей, заключение соглашения (в т.ч. предварительного) о продаже, планы по выводу объекта из эксплуатации и отключению от систем жизнеобеспечения и др.).

Внеоборотные активы, использование которых временно прекращено, не считаются долгосрочными активами к продаже.

Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия (ликвидации), в т.ч. частичного, внеоборотных

активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции - *за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.*

Общество не амортизирует внеоборотный актив, пока он классифицируется как предназначенный для продажи.

Последующая оценка долгосрочных активов к продаже осуществляется в порядке, предусмотренном для оценки запасов.

2.7 Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора. Кредиторская задолженность по неотфактурованным поставкам учитывается в сумме поступивших материальных ценностей, определенной исходя из цены и условий, предусмотренных в договоре.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Выданные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе с учетом НДС, предъявленного поставщиком поскольку Общество осуществляет преимущественно деятельность, необлагаемую НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе внеоборотных активов.

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично).

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невостребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

2.9. Заемные средства

Обязательства Кредиты и займы

Учет затрат по полученным кредитам и займам осуществляется в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 107н, которым утверждено ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Проценты по нецелевым займам и кредитам отражаются в составе прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (счет 08), а именно объектов незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов, в отношении которых выполняются три условия:

- подготовка инвестиционного актива к предполагаемому использованию занимает более 6 (Шести) месяцев;
- при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управлеченческих нужд Общества;
- расходы на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива составляют не менее 20 % от стоимости актива;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива; при этом момент начала работ по приобретению, сооружению инвестиционного актива определяется как наиболее ранняя из следующих дат:
 - дата отражения первых расходов, относящихся к данному инвестиционному активу, на счете 08;
 - дата первого авансового платежа, относящегося к данному инвестиционному активу.

В аналогичном порядке учитываются проценты по кредиту, привлеченному на рефинансирование кредита, полученного на приобретение инвестиционного актива.

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Проценты по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате в течении 12 месяцев отражаются в Бухгалтерском балансе в составе строки 1510 «Заемные средства».

Проценты по долгосрочным кредитам и займам, подлежащие оплате более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в Бухгалтерском балансе в составе строки 1410 «Заемные средства».

2.10. Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;
- услуг по агентским договорам и консультационных услуг;
- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницами, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11. Расходы.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на *прямые и косвенные*.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объемам и договорам.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств,

отрицательными курсовыми разницами, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные Организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида (п.65 Приказа МФ РФ от 29.07.1998 N 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации").

К расходам будущих периодов относятся:

расходы на приобретение неисключительных прав пользования программ для ЭВМ и иных прав использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, возникших на основании лицензионных договоров и учитываются на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов».

Расходы будущих периодов подлежат списанию на расходы равными долями в течение срока их потребления (линейным способом) по соответствующим статьям учета затрат или других источников.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде периодических платежей, исчисляемые и уплачиваемые в порядке и сроки, установленные договором, включаются пользователем (лицензиатом) в расходы отчетного периода (п.39 ПБУ 14/2007).

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора (п.39 ПБУ 14/2007). Если лицензионным договором срок использования не определен, то он определяется равным 5-ти годам в соответствии с п.4 ст.1235 ГК РФ.

Расходы по добровольному страхованию имущества, добровольному медицинскому страхованию сотрудников, расходы на оплату членских взносов, расходы на оплату банковских гарантий классифицируются как прочая дебиторская задолженность и учитываются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Данные расходы списываются по мере получения услуг в течение срока действия договора.

2.12. Финансовый результат от выполнения функций застройщика

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе запасов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования;
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансирано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженность.

Средства на счетах эскроу

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных участниками долевого строительства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, Организация использует забалансовый счет 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (Средства на ЭСКРОУ счетах). Аналитический учет по счету 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» ведется по наименованиям контрагентов (участников долевого строительства), внесших средства на эскроу, и реквизитам договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым внесены средства.

Поступление денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу отражается по дебету счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка. Суммы, учтенные на счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», списываются в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в залог обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). При возврате средств со счета эскроу участнику долевого строительства (в случае расторжения договора участия в долевом строительстве) соответствующая сумма также списывается с забалансового учета по кредиту счета 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». В бухгалтерской (финансовой) отчетности информация о забалансовом учете движения средств на счетах эскроу отражается в пояснениях (пояснительной записке) к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.14. Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются развернуто суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, - 20 %.

Организация использует следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

2.15. Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 13.12.2010г № 167н (далее - ПБУ 8/2010).

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни Общества, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

- Оценочные обязательства на оплату отпусков

Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков определяется по следующей методике:

Расчет средней заработной платы производится по Организации в целом:

Резерв отпусков = $K * 3Пср$, где

K - общее количество не использованных всеми сотрудниками дней отпуска за период с начала работы на конец каждого квартала;

$3Пср$ - средняя заработка по всем сотрудникам Организации.

Резерв на оплату страховых взносов рассчитывается с учетом методики расчета резерва на оплату отпусков.

Резерв стр. вzn. = $K * 3Пср * C$,

где C - ставка страховых взносов.

Сумма страховых взносов рассчитывается с учетом предельной величины базы для начисления страховых взносов на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, уплачиваемых в Фонд социального страхования Российской Федерации, а также применяемого к нему повышающего коэффициента.

Создание оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам отражается записью:

Дт 08 - Кт 96 «Резервы предстоящих расходов» субсчет «Резерв на предстоящую оплату отпусков» – сумма оценочного обязательства включена в состав расходов по обычным видам деятельности.

По итогам года в бухгалтерском учете производится инвентаризация оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам (п. п. 3.49, 3.50 Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49).

На 31 декабря отчетного года оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков работникам должно быть уточнено, исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников и обязательных отчислений во внебюджетные фонды (с учетом предельной величины персональной базы для начисления страховых взносов за отчетный год).

2.16. Оценочные значения

Организация создает следующие виды оценочных резервов:

- 1) резерв по сомнительным долгам;
- 2) резерв под снижение стоимости запасов при наличии таких признаков;
- 3) резерв под обесценение финансовых вложений. Другие виды резервов в Организации не создаются.

Резерв сомнительных долгов

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов Организации.

Учет резервов сомнительных долгов ведется на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» в разрезе:

- Контрагентов;
- Договоров.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением (п.3 ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений").

Учитывая нормы ст. 15 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ, Организацией ежеквартально создается резерв сомнительных долгов (при наличии сомнительной задолженности).

Сомнительной считается дебиторская задолженность Организации, которая на момент инвентаризации:

- имеет срок просрочки погашения более 365 дней
- в отношении данной задолженности или в отношении данного контрагента ведется судебное разбирательство;
- в отношении контрагента возбуждено производство по делу о банкротстве;

Если на отчетную дату Организация уверена в получении оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, резерв на эту сумму задолженности не создается.

Дебиторская задолженность включается в баланс за минусом резерва (п.35 ПБУ 4/99).

Информация об оценочных значениях раскрывается в пояснении к бухгалтерской отчетности.

Резерв под снижение стоимости запасов

Резерв формируется по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов. Резервы под обесценение создаются в отношении:

- Материалов
- Товаров
- Готовой продукции (квартир, офисов и иных объектов недвижимости).

При создании резервов принимается во внимание:

- изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность;
- назначение запасов;
- текущая рыночная стоимость готовой продукции, при производстве которой используется сырье, материалы и другие материально-производственные запасы.

Резерв создается на конец года, если рыночная стоимость материальных ценностей на конец года снизилась.

Резерв под обесценение финансовых вложений

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Организация осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений по всем финансовым вложениям организации, указанным в п. 37 ПБУ 19/02, по которым наблюдаются признаки их обесценения.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация за счет финансовых результатов (в составе прочих расходов) образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Организацией один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения (п.38 ПБУ 19/02).

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между балансовой и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Не рассматривается, как обесценение финансовых вложений в иностранной валюте, снижение их стоимости в связи с изменением курса соответствующей валюты по отношению к рублю.

2.17. Иные активы и обязательства

В составе прочих внеоборотных активов Обществом отражаются:

- суммы авансов, связанных с капитальным строительством, приобретением основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов;
- материальные ценности (оборудование, запасные части, комплектующие и т.п.), подлежащие использованию для создания внеоборотных активов;
- расходы будущих периодов долгосрочного характера.

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. В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день). Для разграничения денежных эквивалентов от других финансовых вложений учет ведется на отдельных субсчетах к счету 55 «Специальные счета в банках», 55.03 «Депозиты в рублях», 55.23 «Депозиты в валюте».

Операции, не отражаемые в Отчете о движении денежных средств

- платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например, перечисление денежных средств с расчетного счета на депозитный счет на срок до трех месяцев);
- поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов) (например, поступление денежных средств с депозитного счета на расчетный);
- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- иные аналогичные платежи и поступления в Организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета на другой счет Организации.

5. Формирование бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5 % от статьи отчетности/

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или не более продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах Организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие

на отчетную дату хозяйственное условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность. При этом события после отчетной даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности затраты на приобретение объектов внеоборотных активов учитываются в составе тех активов, в число которых они войдут по завершению их приобретения. В частности:

- остатки по счетам 08.01 «Приобретение земельных участков» и 08.04 «Приобретение объектов основных средств» отражаются по строкам 1150 «Основные средства» или 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса как незаконченные операции по приобретению основных средств;

- остатки по счету 08.05 «Приобретение нематериальных активов» отражаются по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса как незаконченные операции по приобретению нематериальных активов.

Затраты на капитальное строительство объектов, по которым Организация выступает застройщиком, отражаются следующим образом:

- затраты на возведение объектов, которые по окончанию строительства будут введены в состав основных средств Организации, а также затраты на реконструкцию, модернизацию и т.п. объектов основных средств, отражаются по строке 1150 «Основные средства» формы «Бухгалтерский баланс» как незавершенное строительство;

- затраты на строительство объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе строки 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Стоимость оборудования, требующего монтажа (остатки по счету 07 «Оборудование к установке») отражается в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса. При существенности соответствующие показатели затрат на создание и приобретение внеоборотных активов расшифровываются.

2.19 Аренда

С 2022 года для бухгалтерского учета аренды Общество применяет требования ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендатора**, предмет аренды признается в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Если договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, Общество использует право не признавать права пользования активом и обязательства по аренде в случаях:

- когда срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- когда рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Также не признается право пользования активом и обязательство по аренде в отношении аренды земельных участков, арендные платежи по которой определяются с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Общество проверяет права пользования активами на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (без учета НДС) с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, либо внутренняя ставка доходности, заложенная в договоре аренды, если она является определимой.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (без учета НДС).

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, признаются в составе расходов (или включаются в стоимость инвестиционного актива) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и ставки дисконтирования. Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе прочих расходов Общества (проценты к уплате), за исключением той их части, которая включается в стоимость инвестиционного актива.

По договорам аренды, в которых **Общество выступает с позиции арендодателя**, объекты учета классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды на более раннюю из двух дат: на дату предоставления предмета аренды или дату заключения договора аренды.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом:

- в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности Общества на предмет аренды;
- в качестве объектов учета операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество как арендодатель.

Объект учета неоперационной (финансовой) аренды на дату предоставления предмета аренды признается инвестицией в аренду в качестве актива. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по ставке дисконтирования, в качестве которой применяется ставка, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом затрат в связи с договором аренды.

Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся Обществу будущих арендных платежей по договору аренды (без учета НДС) и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды формируется исходя из справедливой стоимости предмета аренды и понесенных Обществом в связи с договором аренды затрат, за вычетом авансовых лизинговых платежей, уплаченных Обществу до даты предоставления предмета аренды.

После даты предоставления предмета аренды чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей (без учета НДС).

Чистая стоимость инвестиции в аренду проверяется на обесценение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

2.20 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ и действующий в день совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счет прибылей и убытков и отражаются в Отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ, на отчетные даты составил (Таблица 1.1.5):

Валюта	Курс, руб. на единицу валюты		
	На 31.12.22 (отчетный)	На 31.12.21 (предыдущий)	На 31.12.20 (предшествующий предыдущему)
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
Евро	75,6553	84,0695	90,6824

2.21 Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2.22 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за отчетный год. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 5 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество оценивает последствия события после отчетной даты. При этом в отчетном периоде никакие записи в бухгалтерском учете не производятся.

3 Информация для обеспечения сопоставимости данных

3.17 Изменения вступительных остатков отчетности

Для обеспечения сопоставимости данных за отчетный и предшествующие ему периоды при их сравнении произведены корректировки вступительных статей Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах.

Изменения по вступительным статьям Бухгалтерского баланса за предшествующие годы и по статьям Отчета о финансовых результатах за предшествующие годы с объяснением причин корректировки приведены ниже Таблица 1.1.16

В целом, основными причинами корректировки сравнительных данных предшествующего отчетного периода являются:

- изменение учетной политики в связи с тем, что Общество с 01.01.2022 года не вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и формировать бухгалтерскую отчетность по упрощенным формам;
- исправление в отчетном периоде существенных ошибок предшествующих отчетных периодов.

Изменения по статьям Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за предшествующие годы, тыс. руб.(Таблица 1.1.6).

	Строки изменения данных в балансе	2021			2020		
		Бухгалтерский баланс 2021 (до корректировки) корректировки	Сумма корректировки	Сравнительная информация за 2021 (после корректировки) в бухгалтерском балансе за 2022	Бухгалтерский баланс 2020 (до корректировки) корректировки	Сумма корректировки	Сравнительная информация за 2020 (после корректировки) в бухгалтерском балансе за 2022
АКТИВ	1	2	3	4	2	3	4
Основные средства	1150	23 188	-23 188	0	6 559	-6 559	0
Запасы	1210	29	30 569	30 598	0	7 369	7 369
Налог на добавленную стоимость	1220	0	1 475	1 475	0	809	809
Дебиторская задолженность	1230	16 511	-4 366	12 145	6 731	-2 668	4 063
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7	0	7	0	0	0
ИТОГО БАЛАНС	1600	39 734	4 491	44 225	13 290	-1 048	12 242
ПАССИВ			0			0	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-2 858	866	-1 992	-2 014	799	-1 215
Долгосрочные Заемные средства	1410	32 871	6 974	39 845	9 996	937	10 933
Прочие обязательства	1450	358	310	668	104	1	105

Краткосрочные заемные средства	1510	3 200	-3 200	0	2 500	-937	1 563
Кредиторская задолженность	1520	6 164	-461	5 703	2 703	-1 847	856
ИТОГО БАЛАНС	1700	39 734	4 491	44 225	13 290	-1 048	12 42

Изменения по статьям Отчета о финансовых результатах за 2022 (предыдущий) год, тыс. руб.

Код статьи	Наименование статьи	Сравнительная информация за 2021 (после корректировки) в ОФР за 2022	Корректировка	ОФР за 2021 (до корректировки)	Причина корректировки
1	2	3	4	5	6
2120	Расходы по обычной деятельности	(-)	(1490)	(1 490)	были исправлены и отражены на счетах/ в корреспонденции счетов-Д 08/ К 60,76,10 и т.д. - отражение затрат на строительство объекта, на основании первичных документов (КС-2, М-29 и пр.).
2220	Управленческие расходы	(53)	(53)	(-)	
2340	Прочие доходы	-	-5736	5736	Прочие доходы в 2021 г. По данным учета отсутствовали первичные документы в учете на данную операцию. Ошибка
2350	Прочие расходы	(724)	(4832)	(5556)	были исправлены и отражены на счетах/ в корреспонденции счетов-Д 08/ К 60,76,10 и т.д. - отражение затрат на строительство объекта, на основании первичных документов (КС-2, М-29 и пр.).
2400	Чистая прибыль (убыток)	(777)	(533)	(1310)	

12.17 Изменения учетной политики

По сравнению с предыдущим отчетным годом учетная политика Общества претерпела изменения.

С 2022 года Общество подлежит обязательному аудиту на основании п.5 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В связи с началом привлечения денежных средств участников долевого строительства на эскроу счета.

Соответственно, с 2022 года Общество не вправе применять упрощенные способы бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности. На основании п.15 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н общество отразило в бухгалтерской отчетности за 2022 года последствия изменения учетной политики.

Указанные изменения отражены одновременно с отражением исправления существенных ошибок в таблицах 2.1.1. и 1.2.

Кроме того, в учетную политику Общества на 2022 год были внесены изменения, связанные со вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н, а также ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

В Обществе отсутствовали основные средства и капитальные вложения по состоянию на 31.12.2021. Соответственно, в учете и бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствует отражение последствий перехода на ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

За отчетный период переоценка нематериальных активов (НМА) Обществом не производилась.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в отчетном периоде отсутствовали.

На конец отчетного периода была проведена оценка НМА на наличие признаков обесценения. В результате проверки было установлено, что признаки обесценения отсутствуют, в связи с чем тест на обесценение не проводился.

В отчетном периоде информация по строке 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:(Таблица 1.1.7)

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Остаточная стоимость объектов НМА	-	-	-
Незавершенные вложения в НМА	-	-	-
Авансы, выданные на приобретение (создание) НМА	-	-	-
Итого	-	-	-

Информация об остатках и движении НМА представлена ниже :(Таблица 1.1.8)

Наименование показателя	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года		Поступило	Выбыло	Начислено амортизации	Остаток на конец года
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация				
Итого	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-

Список нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, которые не списаны с бухгалтерского учета и используются для получения экономической выгоды в отчетном периоде, приведен ниже:(Таблица 1.1.9)

Наименование НМА	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.20XX (отчетный)	На 31.12.20XX (предыдущий)	На 31.12.20XX (предшествующий предыдущему)
Итого НМА	-	-	-

Состав объектов НМА, созданных самим Обществом, приведен в таблице (Таблица 1.1.10)

Наименование НМА	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Итого НМА	-	-	-

Информация о незавершенных вложениях в объекты НМА по их видам представлена ниже (0):
Таблица 1.1.11

Наименование показателя	Период	Сумма, тыс. руб.					Остаток на конец года
		Остаток на начало года	Изменения за период				
			Затраты за период	Списано в расходы	Принято к учету в качестве НМА	Прочее выбытие	
Итого	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-

Нематериальные активы, полученные Обществом в пользование по лицензионным (сублицензионным) договорам, учитываются за балансом. Учетная стоимость объектов НМА, полученных в пользование, приведена в таблице (0): Таблица 1.1.12

Наименование НМА	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Итого НМА	-	-	-

12.18 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные (1.1.13):

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Остаточная стоимость объектов основных средств	-	-	-
Капитальные вложения в объекты основных средств	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств	-	-	-
Права пользования активами	-	-	-
Итого	-	-	-

В составе строки 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса в отчетном периоде учтены следующие данные (1.1.14):

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Остаточная стоимость инвестиционной недвижимости	-	-	-

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в инвестиционную недвижимость	-	-	-
Права пользования активами	-	--	-
Объекты основных средств, переданные в операционную аренду	-	-	-
Объекты основных средств, предназначенные для передачи в аренду и (или) получения дохода от прироста их стоимости	-	-	-
Итого	-	-	-

На конец отчетного периода была проведена оценка основных средств и прав пользования активами на наличие признаков обесценения не производилась в связи с их отсутствием в учете.

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

Изменение стоимости основных средств, прав пользования активами и доходных вложений в материальные ценности приведено ниже (0).

Незаконченные операции по формированию стоимости прав пользования активами на конец отчетного периода отсутствуют.

На 31.12.2022 год отсутствуют капитальные вложения в обществе, соответственно на конец отчетного периода не проводилась оценка капитальных вложений на наличие признаков обесценения.

Состав объектов основных средств, изменивших свою стоимость в отчетном году в результате улучшения и (или) восстановления, а также частичной ликвидации действующих объектов, с учетом уровня существенности приведен ниже (1.1.15):

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции в том числе:	-	-
2. Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации в том числе:	-	-

В составе полученных в аренду основных средств, числящихся за балансом, отражены земельные участки, полученные в аренду от КУИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СОЛНЕЧНОГОРСК ИНН/КПП 5044010862/504401001, для целей строительства инвестиционных объектов недвижимости для реализации по договорам участия в долевом строительстве, – по кадастровой стоимости (05): (1.1.16)

Объект аренды	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0000000:194845	454	-	-
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:199	996	996	519
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:200	826	826	431
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:201	727	727	379
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:202	620	620	323
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:203	208	208	107
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:204	208	206	107
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:205	572	572	298
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:206	823	823	429
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:207	897	897	468
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:208	476	476	474
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:209	408	408	213
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:210	4	4	2
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:211	12	12	6
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:214	1299	1299	677
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:654	80		
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:655	9		
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:71	11	11	
Земли населенных пунктов с к/н 50:09:0060210:71			
Итого	8637	8092	4440

12.19 Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице ниже (1.1.17):

Наличие и движение финансовых вложений, тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец года			
		Перво-на-чальная стоимость	Накопленная корректи-ровка	Поступило	Выбыло (погашено)		Начислено процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Первона-чальная стоимость
1. Долгосрочные финансовые вложения в том числе:	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные финансовые вложения в том числе:	2022(отчетный)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-	-	-

Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «Специализированный Застройщик «М.О.Д.» за 2022 год

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, в отчетном периоде отсутствовали.

Информация о займах, предоставленных другим организациям, представлена ниже (1.1.18):

Наименование показателя	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	Стоймость, тыс. руб.
1. Долгосрочные займы	x	x	-	-	-
2. Краткосрочные займы	x	x	-	-	-
Итого	x	x	-	-	-

Данные о финансовых вложениях, переданных другим организациям или лицам (кроме продажи), представлены ниже (1.1.19):

Виды финансовых вложений	Стоймость, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предыдущий предыдущему)
Итого	-	-	-

Информация о финансовых вложениях, находящихся в залоге, представлена ниже (1.1.20):

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предыдущий предыдущему)
Итого	-	-	-

Данные о движении резерва под обесценение финансовых вложений в отчетном году представлена ниже (1.1.21):

Финансовые вложения	Резерв на начало отчетного года	Создан резерв в отчетном году	Использован резерв в отчетном году	Восстановлен резерв в отчетном году	Резерв на конец отчетного года
Итого резерв	-	-	-	-	-

12.20 Прочие внеоборотные активы (ст. 1190 Баланса)

Состав прочих внеоборотных активов приведен ниже (1.1.22):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предыдущий предыдущему)
Оборудование к установке	-	-	-
Ненесклоочительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности долгосрочного характера	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств, доходных вложений в материальные ценности, нематериальных активов	-	-	-
Материальные ценности, подлежащие использованию для создания внеоборотных активов	-	-	-
Расходы будущих периодов долгосрочного характера	-	-	-
Прочие активы	-	-	-
Итого	-	-	-

Увеличение / уменьшение показателя в отчетном году отсутствовали. Увеличение / уменьшение показателя в предыдущем году отсутствовали.

12.21 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Информация о наличии и движении запасов по их группам представлена в табличный части пояснений, составленных по унифицированной форме.

Общество по состоянию на отчетную дату провело оценку запасов на предмет возможного обесценения. Проверка не выявила факторов обесценения запасов.

Общество не имеет запасов, в отношении которых имеются иные ограничения имущественных прав (кроме залога).

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) в разрезе объектов инвестиционного строительства представлена ниже (1.1.23):

Наименование объекта строительства	Срок завершения строительства	Планируемая стоимость строительства	Сумма затрат, тыс. руб.		
			На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
ЖК РАДОСТЬ	31.12.2028		764 769	30 598	7 369
Итого			764 769	30 598	7 369

12.22 НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже (1.1.24):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
НДС по приобретенным основным средствам			
НДС по приобретенным НМА			
НДС по приобретенным запасам	96	8	809
НДС по приобретенным работам, услугам	1 119	1467	
НДС по экспортным операциям			
Итого НДС по приобретенным ценностям	1 215	1 475	809

Увеличение показателя по сравнению с предыдущими отчетными периодами обусловлены интенсивным производственным циклом.

12.23 Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже (1.1.25):

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
1. Долгосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Инвестиции в аренду	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
2. Краткосрочная задолженность	-	-	-
в том числе:			
Авансы выданные	-	-	-
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	202 679	9 671	3 592
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	47	3	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	66	337	308
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	3933	2134	163
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Инвестиции в аренду	-	-	-
Прочая задолженность	-	-	-
Итого	206725	12145	4063

Дебиторская задолженность по авансам выданным отражается в сумме с налогом на добавленную стоимость, поскольку Общество осуществляет преимущественно операции, необлагаемые НДС.

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на

– (авансы выданные)

Это связано с договорными обязательствами финансирования на условиях авансов.

Долгосрочная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

Информация о формировании сомнительной дебиторской задолженности приведена ниже (1.1.26):

Вид задолженности	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Создание резерва	Восстановление резерва	Списание за счет резерва	На конец года
Итого	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-

Вид задолженности	Период	Сумма, тыс. руб.				
		На начало года	Создание резерва	Восстановление резерва	Списание за счет резерва	На конец года
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-

Общество не сдает в аренду имущество.

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (1.1.27):

Наименование объекта строительства	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Итого	-	-	-

По состоянию на конец отчетного периода просроченная дебиторская задолженность участников долевого строительства отсутствует.

12.24 Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются (1.1.28):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
1. Касса	-	-	-
2. Расчетные счета	956	7	
3. Валютные счета	-	-	-
4. Специальные счета в банках	-	-	-
5. Инкассация	-	-	-
6. Прочие переводы в пути	-	-	-
7. Денежные эквиваленты	-	-	-
Итого	956	7	-
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	7	-	-
Остаток на конец года (стр. 4500)	956	7	-
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)	-	-	-

Состав денежных эквивалентов, учтенных на конец отчетного года, приведен в нижеследующей таблице (1.1.29):

Наименование и реквизиты денежного эквивалента	Сумма, тыс. руб.	Дата поступления	Срок погашения
--	-	-	
Итого		×	×

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 14 Пояснений.

12.25 Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов Обществом учитываются (01.1.30):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Итого	-	-	--

12.26 Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году она составила 767 тыс. руб., в предыдущем году – (777) тыс. руб.

12.27 Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже (01.1.31)

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			922 536	-	-
Кредиты банков			762 419	-	-
в том числе:			-	-	-
ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 100-0014-22-2-0 об открытии кредитной линии от 04.02.2022 г.			737 004	-	-
% по полученному кредиту			25 415	-	-
Замы			160 820	39 845	10 933
Юр.лица, в том числе			-	-	-
Ривьера Девелопмент СЗ ООО Договор займа с % № 7/22 от 21.07.22			118 578	-	-
Физ лица			40 884	39 845	10 933
% по полученным займам			1 358	-	-
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			-	-	1563
Итого			923 236	39 845	12 496

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов (проектного финансирования), привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 26 555 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 0 тыс. руб.

Средства полученных кредитов и займов в отчетном периоде не были временно использованы в качестве финансовых вложений.

12.28 Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже (01.1.32):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	361	668	105
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	-	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Долгосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-
Итого	361	668	105

12.29 Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской (финансовой) отчетности учитываются следующие виды задолженности (01.1.33):

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Авансы полученные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	47537	4999	791
Расчеты с персоналом по оплате труда	192	352	-
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1291	351	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	-
Расчеты с участниками долевого строительства	-	-	-
Расчеты с акционерами по выплате дивидендов	-	-	-
Краткосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Прочая задолженность	177	-	65
Итого	49 197	5 703	856

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражается с учетом НДС, поскольку организация осуществляет преимущественно необлагаемую НДС деятельность.

По сравнению с предыдущим годом краткосрочная задолженность увеличилась на 43 494 тыс. руб. Связано с тем, что под конец года были выполнены работы, а оплата производила в следующий отчетный период.

Основная доля кредиторской задолженности приходится на статьи :

- расчеты с поставщиками и подрядчиками.

Это связано преимущественно с дефицитом денежных средств на оплату приобретенных Обществом ресурсов именно по состоянию на 31.12.2022 г., в следующем отчетном периоде данные обязательства были погашены.

Расшифровка задолженности по налогам и сборам приведена ниже (01.1.34):

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Расчеты по НДС	72		
Расчеты по налогу на прибыль	82		
Расчеты по НДФЛ	219	105	
Расчеты по социальным взносам	885	246	
Расчеты по налогу на имущество			
Расчеты по транспортному налогу			
Расчеты по земельному налогу	33		
Расчеты по водному налогу			
Прочие налоги и сборы			
Итого	1291	351	

Задолженность инвесторов (участников долевого строительства) по договорам участия в долевом строительстве краткосрочного характера, отсутствует (01.1.35):

Наименование объекта строительства	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2022(отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Итого	-	-	-	-

Кредиторская задолженность участников долевого строительства в виде обязательств Общества по передаче объектов долевого строительства после получения средств со счетов эскроу, а в случае неприменения счетов эскроу – после получения оплаты цены договора на расчетный счет Общества (по объектам, ввод в эксплуатацию которых планируется в течение 12 месяцев после отчетной даты) отсутствует.

12.30 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса).

Обществом в бухгалтерской (финансовой) отчетности признаны следующие оценочные обязательства (0.1.36):

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
1. Долгосрочные в том числе:	2022 (отчетный)	-	-	-	-	-	-
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-
2. Краткосрочные в том числе:	2022 (отчетный)	-	2 194	-	-	-	2 194
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.					
		Остаток на начало года	Признано	Признано процентов	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец года
Итого	2020 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-
	2022 (отчетный)	-	2 194	-	-	-	2 194
	2021 (предыдущий)	-	-	-	-	-	-

12.31 Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств с учетом уровня существенности приведен ниже (01.1.37):

Наименование обязательств	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022(отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Краткосрочная часть обязательств по аренде	-	-	-
Итого	-	-	-

Показатели отсутствуют.

13 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

13.17 Доходы от обычных видов деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) с учетом уровня существенности приведена ниже (01.1.38):

Вид дохода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Услуга бронирования	2 908	-
Итого	2 908	-

13.18 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности приведена ниже (01.1.39):

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Себестоимость продаж	-	-
в том числе:	-	-
2. Коммерческие расходы	-	-
в том числе:	-	-

Вид расхода	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
3. Управленческие расходы	(1632)	(53)
в том числе:	(1632)	
Итого расходы по обычным видам деятельности	(1632)	(53)

Информация о структуре расходов по элементам затрат представлена ниже (040):

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Материальные затраты	(1 581)	-
2. Расходы на оплату труда	-	-
3. Отчисления на социальные нужды	-	-
4. Амортизация	-	-
5. Прочие затраты	(51)	(53)
Итого по элементам	(1632)	(53)
Фактическая себестоимость проданных товаров	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	(1632)	(53)

13.19 Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов (01.1.41):

В отчетном периоде реализации проектов в Обществе не было. Финансовый результат не наступил:

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
ЖК РАДОСТЬ «9-этажный 4-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№3 по ППТ) по адресу: Московская обл., г. о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н MMC-2»	-RU50-09-20238-2021 от 16.12.2021	- 50:09:0060210:2 14	-16.04.2024	-отделка
ЖК РАДОСТЬ "9-этажный 3-секционный жилой дом (№9 по ППТ) по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, СП Пешковское, д. Радумля, мкр-н MMC-2"	RU50-09-19250-2021 от 24.08.2021	50:09:0060210:2 07	24.04.2024	отделка

Информация об арендованных земельных участках раскрыта также в (Таблице 1.1.16)

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения будут продаваться по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов (пункт 12.25 Пояснений).

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 12.27 Пояснений.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 16 Пояснений.

Информация об обязательствах Общества перед участниками долевого строительства по передаче прав на объекты долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (неисполненные обязательства по договорам) представлена в таблице ниже (01.1.42):

Таблица 1.1.42

Наименование объекта строительства	Планируемый срок передачи	Сумма, тыс. руб.		
		На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
-	-	-	-	-
Итого	×	-	-	-

Информация о формировании задолженности по расчетам с инвесторами (участниками долевого строительства) приведена в пунктах 12.23 Пояснений (в части дебиторской задолженности) и пунктах 12.28 и 12.29 Пояснений (в части кредиторской задолженности).

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств в счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют (0):

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве в том числе по объектам:	290 770	-	-
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу в том числе по объектам: (ЖК Радость)	278 632	-	-
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2) в том числе по объектам:	12 138	-	-
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	-	-	-

В отчетном году оконченных строительством объектов не было. Финансовый результат не наступил.

Расшифровка признанного финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже (01.1.44):

Наименование объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Сумма, тыс. руб.		
		Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	Финансовый результат
1. В отчетном году в том числе:	×	-	-	-
2. В предыдущем году в том числе:	×	-	-	-

13.20 Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже (0.1.45):

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Исправительная запись прошлых лет списана безнадежная кредиторская задолженность	774	-
Итого прочие доходы	774	-

Прочие расходы представлены следующими статьями (01.1.46):

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Страховая премия по договору страхования	311	
Пени за несвоевременную уплату арендной платы за земельные участки	107	
Комиссия банка	613	
Прочие расходы	3	724
Итого прочие расходы	1034	724

13.21 Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль соотносится с прибылью до налогообложения следующим образом (01.1.47):

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	785	(777)
2. Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
3. Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(157)	-
4. Постоянный налоговый расход (доход)	11	
5. Доход (расход) по налогу на прибыль		
6. Отложенный налог на прибыль	64	-
в том числе связанный:		
с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	64	

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
с изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок		
с признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах		
7. Прочее		
8. Текущий налог на прибыль	(82)	(-)

Вычитаемая временная разница 2022 года в отчетном году связана с формированием резерва по отпускам и налогового убытка за 2021 год. Также в отчём году имели место постоянные разницы в связи с непризнанием в налоговом учете отдельных расходов. За предыдущие годы – временные разницы не формировались в связи с их несущественностью.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль в отчетном году составила 767 тыс. руб., в предыдущем году – получен убыток в размере 777 тыс. руб.

По строке 2460 «Прочее» Отчета о финансовых результатах за отчетный год отражены следующие суммы (01.1.48):

Вид начисления	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Итого.	-	-

14 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Общая величина денежных потоков Общества за отчетный год составила 949 тыс. руб., из которых:

- денежные потоки, связанные с поддержанием деятельности Общества на уровне существующих объемов производства, составили – 855 657 тыс. руб.:
- денежные потоки, связанные с расширением масштабов деятельности Общества – 0 тыс. руб.

В отчетном году сделок с использованием аккредитивов Обществом не производилось.

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

- суммы возвратов платежей и ошибочно перечисленных/полученных средств;

Денежные потоки, направленные на расчеты по налогам и сборам, за отчетный год составили (01.1.49):

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Налог на прибыль	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	-	-	-	-
Налог на имущество	-	-	-	-
Страховые взносы во внебюджетные фонды	3 379	3 379	-	-
Транспортный налог	-	-	-	-
Земельный налог	-	-	-	-

Наименование налога (сбора)	Денежные потоки от операций за отчетный год, тыс. руб.			
	Итого	в том числе:		
		от текущих операций	от инвестиционных операций	от финансовых операций
Прочие налоги	356	356	-	-
Налоговые санкции	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-

Свернутое сальдо всех денежных потоков по налогу на добавленную стоимость отражено:

- за отчетный год – по строке 4119 в размере 576 тыс. руб.;
- за предыдущий год – по строке 4119,4129 в размере 0 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В Отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и платежей отражены следующие денежные потоки (01.1.50):

Наименование показателя	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Прочие поступления от текущих операций	567	-
в том числе		
НДС	567	-
Прочие платежи по текущим операциям	(3 101)	(3 131)
в том числе		
Налоги и сборы	(344)	(28)
Прочие платежи	(2 757)	(3 103)
Прочие поступления от инвестиционных операций	-	-
в том числе		
Прочие платежи по инвестиционным операциям	(-)	(-)
в том числе		
Прочие поступления от финансовых операций	-	-
в том числе		
Получение кредитов и займов	-	-
Прочие платежи по финансовым операциям	(-)	(-)
в том числе		
Возврат кредитов и займов	(-)	(-)
Итого		

Денежные потоки Общества со связанными сторонами раскрыты в пункте 15 Пояснений.

В составе имеющихся у Общества денежных средств и их эквивалентов, не доступных для использования самим Обществом, отражаются (01.1.51):

Наименование показателей	Причины ограничений	Предполагаемый срок ограничения	Сумма, тыс. руб.
(открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам)	-	-	-
(депозитные сертификаты, переданные на хранение нотариусу)	-	-	-
(денежные средства компании на депозите арбитражного суда)	-	-	-
(арестованные счета)	-	-	-
Итого	x	x	-

Информация о денежных средствах, которые Общество может дополнительно вовлечь в хозяйственный оборот, представлена ниже (01.1.52):

Наименование продукта	Причины недополучения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.
(открытые, но не использованные кредитные линии). Кредитный договор №100-0014-22-2-0 от 04.02.2022. Общая кредитная линия номиналом 1 038 767 000 рублей. (Один миллиард тридцать восемь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч рублей)	Поэтапное получение траншей, согласно условиям договора	04.02.2025	301 762
(денежные средства, которые могут быть получены на условиях овердрафта)	-	-	-
(поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита)	-	-	-
(суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам))	-	-	-
Итого	x	x	301 762

Информация о размещенных в пользу Общества денежных средствах на счетах эскроу по заключенным договорам участия в долевом строительстве, которые подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, представлена в пункте 16 Пояснений.

15 Связанные стороны

1. Перечень связанных сторон

Общество контролируется Общим собранием участников,

-Участник - Шелков Марат Владимирович- которому принадлежит 95 % доли уставного капитала Общества;

- Участник Алиханов Сурхай Абдулкадирович, которому принадлежит 5 % доли уставного капитала Общества;

-Генеральный директор Храпатый Евгений Андреевич.

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже (01.1.53). В отчетном периоде изменений в составе связанных сторон не было.

Наименование	Характер отношений	Доля в УК ООО «СЗ «МОД», %	Вид деятельности
ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент"	По частнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СЗ "Ривьера Девелопмент" обладает долей в размере 100%	-	43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
ООО "СМИТ"	По частнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "СМИТ" обладает долей в размере 100%	-	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
ООО "Стройгеология"	По частнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Стройгеология" обладает долей в размере 25%	-	23.63 Производство товарного бетона
ООО "Мод-Риэлти"	По частнику Шелкову Марату Владимировичу, который в ООО "Мод-Риэлти" обладает долей в размере 100%	-	68.10.2 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
ООО "Уровень-Строй Плюс"	По Генеральному директору Храпатому Евгению Андреевичу, который в ООО "Уровень-Строй Плюс" обладает долей в размере 100%	-	43.33 Работы по устройству покрытия полов и облицовке стен
ООО "СЗ "СДС"	По Генеральному директору Храпатому Евгению Андреевичу, который в ООО "СЗ "СДС" обладает долей в размере 100%	-	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Шелков Марат Владимирович	Участник Общества	95%	
Алиханов Сурхай Абдулкадирович	Участник Общества	5%	

Расчеты со связанными сторонами производятся в денежной форме через банковские счета. С большинством связанных сторон Обществом заключены договоры займов на коммерческих условиях.

2. Операции со связанными сторонами

Операции между Обществом и связанными сторонами по передаче (поступлению) активов, оказанию (потреблению) услуг или возникновению (прекращению) обязательств представлены в таблице ниже (01.1.54):

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Реализация продукции, товаров, работ, услуг	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Сдача имущества в аренду	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	другие связанные стороны	-	-
Реализация внеоборотных активов	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
Реализация прочих услуг	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
Приобретение продукции, товаров, работ, услуг	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	другие связанные стороны	-	-
Получение в аренду имущества	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
Приобретение внеоборотных	ИТОГО	-	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
активов	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
Приобретение прочих услуг	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
Выдача займов	другие связанные стороны	21	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
Начисление процентов по выданным займам	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
Возврат выданных займов	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
Уплата процентов по выданным займам	дочерние общества	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Получение займов	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
Начисление процентов по полученным займам	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	120 185	39 108
Возврат полученных займов	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	1 071	-
Уплата процентов по полученным займам	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	583	16 626
Приобретение акций (долей в уставных капиталах)	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-

Вид операции	Вид связанных сторон	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Выплата дивидендов	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
Прочие операции	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-
	ИТОГО	-	-
	основное общество	-	-
	преобладающие (участвующие) общества	-	-
	дочерние общества	-	-
	зависимые общества	-	-
	участники совместной деятельности	-	-
	другие связанные стороны	-	-

3. Состояние расчетов со связанными сторонами

Остатки задолженности Общества со связанными сторонами представлены в таблице ниже (01.1.55):

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022(отчетный)	На 31.12.2021(предыдущий)	На 31.12.2020(предшествующий предыдущему)
1. Дебиторская задолженность в том числе:	-	-	-
1.1. Дебиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	-	-	-
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	-	-	-
1.2. Дебиторская задолженность по выданным заемм (включая проценты):	-	-	-

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022(отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020(предшествующий предыдущему)
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	-	-	-
1.3. Дебиторская задолженность прочая:	-	-	-
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	-	7	-
2. Кредиторская задолженность	-	-	-
в том числе:			
2.1. Кредиторская задолженность за продукцию, товары, работы, услуги:	-	-	-
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	-	-	-
2.2. Кредиторская задолженность по полученным займам (включая проценты):	-	-	-
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-
другие связанные стороны	152 604	29 146	6 663
2.3. Кредиторская задолженность прочая:	-	-	-
в том числе по связанным сторонам:	-	-	-
основное общество	-	-	-
преобладающие (участвующие) общества	-	-	-
дочерние общества	-	-	-
зависимые общества	-	-	-
участники совместной деятельности	-	-	-

Показатель	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022(отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020(предшествующий предыдущему)
другие связанные стороны	-	-	-

4. Резервы по сомнительным долгам связанных сторон

Величина образованных резервов по сомнительным долгам и величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон составляет (01.1.56):

Обязательство связанной стороны	Отчетный год, тыс. руб.			Предыдущий год, тыс. руб.		
	Остаток резерва на конец периода	Сумма списанной задолженности	в т.ч. за счет резерва	Остаток резерва на конец периода	Сумма списанной задолженности	в т.ч. за счет резерва
Долги основного общества	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Долги преобладающих (участвующих) обществ	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Долг дочерних обществ	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Долг зависимых обществ	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Долги участников совместной деятельности	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Долги других связанных сторон	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-	-	-

5. Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами

Информация о денежных потоках между Обществом и его дочерними и зависимыми обществами, а также с основным обществом представлена ниже (01.1.57):

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Денежные потоки от текущих операций							
Поступления – всего	4110	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-	-	-	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-	-	-	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4119	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего	4120	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-	-	-	-	-	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4129	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-	-	-	-	-	-
Денежные потоки от инвестиционных операций							
Поступления – всего	4210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-	-	-	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-	-	-	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-	-	-	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-	-	-	-	-
прочие поступления	4219	-	-	-	-	-	-
Платежи – всего	4220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-	-	-	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-	-	-	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-	-	-	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-	-	-	-	-
прочие платежи	4229	-	-	-	-	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-	-	-	-	-
Денежные потоки от финансовых операций							
Поступления – всего	4310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
получение кредитов и займов	4311	-	-	-	-	120 185	39 108
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	4322	-	-	-	-	-	-
прибыли в пользу собственников (участников)	4323	-	-	-	-	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4324	-	-	-	-	(583)	(16 626)
прочие платежи	4329	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код показателя	Денежные потоки, тыс. руб.					
		С основным обществом		С дочерними обществами		С зависимыми обществами	
		Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год	Отчетный год	Предыдущий год
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4300	-	-	-	-	119 602	22 482
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	-	-	-	119 602	22 482

6. Обеспечения, выданные третьим лицам по обязательствам связанных сторон

Обществом по обязательствам связанных сторон были выданы обеспечения, информация о них приведена ниже (Таблица 2.1.1):

Таблица

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Вид обеспечения	Срок действия	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
-	-	-	-	-	-
Итого	×	×	-	-	-

7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Общество относит директора - Храпатого Евгения Андреевича.

Выплаты директору производились в рамках трудовых отношений. Других выплат не осуществлялось. (01.1.58):

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	-	-
в том числе:	-	-
Оплата труда	270	-
Отчисления во внебюджетные фонды	80	-
Премии по итогам работы за год	97	-
Прочие краткосрочные выплаты	-	-
2. Долгосрочные вознаграждения:	-	-
в том числе:	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными взносами	-	-
Расходы по пенсионному плану с установленными выплатами	-	-
Вознаграждения в виде акций, паев, долей участия, опционов эмитента и т.п.	-	-
Прочие долгосрочные вознаграждения	-	-
Итого	447	-

16 Обеспечения обязательств и платежей

Полученные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены ниже (0):

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Средства размещенные на счетах Экскроу по договорам ДДУ	278 632	-	-
Итого	278 632	-	-

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже (01.1.60):

Объект строительства	Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу, тыс. руб.
ЖК Радость Корпус 9	31.03.2024 г.	234 890
ЖК Радость Корпус 3	31.03.2024 г.	43 742
Итого	x	278 632

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице (01.1.61):

Вид обеспечения	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2022 (отчетный)	На 31.12.2021 (предыдущий)	На 31.12.2020 (предшествующий предыдущему)
Договор залога прав, на залоговый счет, по оценке сторон	1 000	-	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-3/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:201, № 50:09:0060210:206 , Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	24 200	-	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-2/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:207, № 50:09:0060210:211, , Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	11 298	-	-
Стоимость заложенного имущества по оценке строн Договор ипотеки права аренды земельного участка от 04.02.2022 № Н-1/100-0014-22-2-0 (зем уч с кад.№ 50:09:0060210:214 , Залогополучатель: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	16 231	-	-
ИТОГО	52 729		

17 Условные факты хозяйственной деятельности

1. Лицензии

- В соответствии с выпиской из реестра (от 29.06.2021 г. № ИГТ 06/21-648-2887) Общество является членом СРО АС «Инжгеотех» (Рег. Номер № 648 от 29.06.2021г.) на «Выполнение инженерных изысканий»
- В соответствии с выпиской из реестра (от 17.05.2021 г. № 3) Общество является членом СРО АССО «Национальный альянс строителей» (Рег. Номер № 170521/478 от 17.05.2021 г.) на «Строительство, Реконструкцию, Ремонт, Снос Объектов капитального строительства по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса»
- В соответствии с выпиской из реестра (от 28.06.2021 г. № 8434) Общество является членом АССОЦИАЦИИ СРО «ЦЕНТРСТРОЙПРОЕКТ» (регистрационный номер 1697 от 25.08.2021 г.) на «Подготовку проектной документации».

2. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность (преимущественно) на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В РФ продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики.

В феврале 2022 года произошел резкий рост геополитической напряженности на фоне дестабилизации ситуации на востоке Украины, признания Российской Федерации Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики в качестве суверенных независимых государств и начала специальной военной операции по их защите. По итогам проведенных референдумов Донецкая и Луганская Народные Республики, а также в Запорожская и Херсонская области, в октябре 2022 года были включены в состав Российской Федерации.

На фоне обострения военно-политического конфликта некоторыми странами были введены пакеты международных экономических санкций в отношении государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, определенных экономических отраслей, некоторых физических и юридических лиц РФ, а также ограничения на перелеты российских авиакомпаний и определенные виды операций. Объявленные санкции, среди прочего, предусматривают частичное блокирование золотовалютных резервов России, прекращение доступа к международным рынкам капитала и международной банковской системе SWIFT, запрет на ввоз из России энергоносителей и некоторых потребительских товаров, ограничения на инвестиции и ряд других ограничительных мер. Кроме того, многие иностранные компании заявили о приостановке деятельности на территории России или прекращении поставок в Россию продукции, услуг, технологий и программного обеспечения.

Указанные события повлекли за собой увеличение экономической неопределенности, вызвали замедление экономического роста в Российской Федерации и снижение ее суверенных кредитных рейтингов. Наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций и существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

В ответ на внешнее санкционное давление Правительством РФ и Банком России были введены контрсанкции и приняты меры по обеспечению стабильной работы российского бизнеса и адаптации финансового сектора к возросшей волатильности. В РФ были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе решения по ключевой ставке, меры валютного контроля, ограничения на выход иностранного бизнеса из российских активов и в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

В настоящий момент российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой каналов поставок товаров и технологий, изменением производственных и логистических цепочек.

Сложившаяся экономическая ситуация не повлияла на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно и не оказала существенного негативного влияния на деятельность Общества, его финансовые прогнозы и перспективы. Однако долгосрочные последствия указанных событий не поддаются надежной оценке, введенные и возможные дальнейшие санкции могут оказать негативное влияние на российскую экономику.

Руководство Общества продолжает следить за развитием политической и экономической ситуации и будет принимать необходимые меры по поддержанию устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

3. Влияние новой коронавирусной инфекции (COVID-19)

В 2020 году на мировую экономику негативно повлияла ситуация, обусловленная распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Неблагоприятная эпидемиологическая обстановка в мире и введение карантинных мер в целях борьбы с коронавирусной инфекцией оказали существенное влияние на деловую активность и уровень потребительских расходов, что повлекло повышенную волатильность на финансовых рынках и общекономическую неопределенность.

К концу 2021 года ограничения, связанные со сдерживанием распространения коронавирусной инфекции, были в значительной степени ослаблены, что позитивно повлияло на уровень глобальной и локальной экономической активности.

В отчетном периоде распространение коронавирусной инфекции локализовано, снято большинство ранее введенных на территории Российской Федерации ограничений, ощущимое воздействие пандемии на деятельность Общества и его финансовое положение отсутствует.

4. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства Общества, законодательство в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

5. Судебные разбирательства

Общество являлось участником двух судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода Общество выступало в качестве ответчика в двух делах на общую сумму 171 303,45 тыс. руб., и в которых Общество выступает в качестве ответчика.

На конец отчетного периода судебные дела с налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

По мнению руководства Общества, результаты арбитражных процессов не могут оказать существенного негативного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества.

В отчетном году были закончены следующие судебные разбирательства (01.1.62):

Наименование контрагента	Основания и суть предъявленных требований	Сумма иска (основная сумма, санкции), тыс. руб.	Результат судебного разбирательства, тыс. руб.
КУИ Администрации городского округа Солнечногорск	взыскание по договору аренды от 02.09.2020 № 105/20-А	Основная сумма: 86620,20 Неустойка: 6927,54	Требования удовлетворены на сумму: 93 542,74
КУИ Администрации городского округа Солнечногорск	взыскание по договору аренды от 02.09.2020 № 105/20-А	Основная сумма: 71900,80 Неустойка: 5859,91	Требования удовлетворены на сумму: 77760,71
			171 303,45

6. Обеспечения

Информация о выданных Обществом в адрес кредиторов третьих лиц обеспечениях, сроки исполнения по которым не наступили, представлена в пункте 16 Пояснений.

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных обстоятельств в связи с этими поручительствами и обеспечениями.

7. Страхование

Обществом застрахованы в значительном, но не полном объеме основные производственные средства, не предусмотрена компенсация за убытки в случае прерывания деятельности или в случае ответственности перед третьей стороной за имущественный или экологический ущерб, нанесенный в результате аварий или других инцидентов, связанных с имуществом Общества или осуществляющей его деятельность.

До тех пор, пока Общество не получит надлежащего страхового покрытия, существует риск того, что утрата или уничтожение части имущества может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

8. Гарантийные обязательства

Общество несет гарантийные обязательства застройщика по введенным в эксплуатацию и переданным участникам долевого строительства объектам недвижимости.

Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

- для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – три года со дня подписания первого передаточного акта по объекту строительства;
- для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, – пять лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства по передаточному акту.

Данные об окончании гарантийных обязательства Общества по сданным и переданным объектам строительства приведены ниже (01.1.63):

Гарантийные обязательства на данный момент не наступили ввиду отсутствия у застройщика сданных объектов.

Наименование объекта строительства	Год ввода в эксплуатацию	Год окончания гарантийного срока	Сумма удовлетворенных требований по гарантийным обязательствам, тыс. руб.
Итого	×	×	-

Руководство Общества оценивает, что вероятность уменьшения экономических выгод при наступлении событий по исполнению гарантийных обязательств является незначительной.

9. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

10. Условные активы и условные обязательства

Информация об условных обязательствах, в отношении которых достаточно вероятно уменьшение экономических выгод, представлена ниже (01.1.64):

Характер условного обязательства	Оценочное значение или диапазон значений условного обязательства	Существующие неопределенности в отношении срока и (или) величины исполнения	Сумма возможных поступлений в результате встречных требований, тыс. руб.
-	-	-	-

Информация об условных активах, в отношении которых вероятно поступление экономических выгод, представлена ниже (01.1.65):

Характер условного актива	Оценочное значение или диапазон значений условного актива, тыс. руб.
-	-

18 Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

19 Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

20 Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

21 Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск - Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой / Общество не имеет кредитных обязательств.

Верхняя граница процентной ставки зафиксирована в кредитном договоре

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество практически не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантов, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков сверх уже сформированных резервов под обесценение.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются несущественными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

Вероятность возникновения новых военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска террористических актов Обществом приняты специальные меры обеспечения безопасности.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество реализует продукцию, работы, услуги, чувствительные к изменениям общих экономических условий, которые влияют на расходы потребителей. Экономические условия и факторы (значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля, сокращение промышленного производства, введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер, снижение занятости и доступности потребительских кредитов, рост уровня долга потребителей и т.п.) могут снизить спрос или изменить потребительские предпочтения, что может повлечь за собой сокращение продаж и уменьшение выручки Общества, а также риск роста дебиторской задолженности вследствие неплатежей контрагентов.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма регулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

22 Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

23 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

1. Дивиденды

Решение о распределении прибыли за отчетный год и в последующие 12 месяцев вынесено не будет в связи с отсутствием формирования финансового результата. (ожидаемая дата сдачи первой очереди строительства 31.03.2024 год).

2. Крупные сделки

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом не заключались крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

3. Привлечение заемных средств

В период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности Обществом новые кредиты и займы привлекались для строительства II очереди ЖК «Радость».

4. Увольнение персонала

В рамках программы оптимизации численности персонала в период с 31 декабря отчетного года до даты подписания отчетности уволенных сотрудников, которым выплачено компенсаций не было.

5. Иные события

Иные события повлиявшие на деятельность Общества в отчетном периоде отсутствуют.

Генеральный директор
ООО «Специализированный Застройщик
«М.О.Д.»



НН

«30 » апреля 2023 г.

Пропито, процимировано и скреплено
печатью конторы № 7
Д. Венецианова
Г. А. Скляров
Г. А. Скляров

