

Исх. № 1/1014
от 28 апреля 2023 г.

Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Страна Нагатино»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Нагатино» (1217700265815), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в разделе 13 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Нагатино» по состоянию на 31.12.2022 имеет отрицательную величину чистых активов. В Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах изложены планы руководства, направленные на улучшение финансового состояния Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Нагатино».

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Нагатино» за период с 04 июня по 31 декабря 2021 года включительно был проведен другим аудитором ООО «Аудит-Эскорт», аудиторское заключение которого датировано 29.04.2022 и содержит немодифицированное мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на 31.12.2021.



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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

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



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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Директор
(ОРНЗ 21606034116)



Полковников
Сергей Петрович

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606035951)

Горлова
Елена Викторовна

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

«28» апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

5

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СТРАНА НАГАТИНО"		Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год) по ОКПО ИНН по ОКВЭД 2 по ОКОПФ / ОКФС по ОКЕИ	<table border="1"> <tr><th align="center" colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td align="center" colspan="3">0710001</td></tr> <tr> <td align="center">31</td> <td align="center">12</td> <td align="center">2022</td> </tr> <tr><td align="center" colspan="3"> </td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">9703036744</td></tr> <tr><td align="center" colspan="3">71.12.2</td></tr> <tr> <td align="center">12300</td> <td align="center">16</td> <td></td> </tr> <tr><td align="center" colspan="3">384</td></tr> </table>	Коды			0710001			31	12	2022				9703036744			71.12.2			12300	16		384		
Коды																											
0710001																											
31	12	2022																									
9703036744																											
71.12.2																											
12300	16																										
384																											
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 Местонахождение (адрес) 123112, Москва г, наб Пресненская, д. 6, стр. 2, ком. 40																											

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН ОГРН/ ОГРНИП	<table border="1"> <tr><td align="center">7203350691</td></tr> <tr><td align="center">1157232027127</td></tr> </table>	7203350691	1157232027127
7203350691				
1157232027127				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6.2	Основные средства	1150	1 984	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6.7	Финансовые вложения	1170	2 196 754	-	-
	в том числе:				
	Займы выданные	1171	2 063 900	-	-
	Займы выданные %	1172	132 853	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	47 077	13 342	-
6.2	Прочие внеоборотные активы	1190	1 684	958	-
	в том числе:				
	Незавершенные расходы (АП)		-	958	-
	Итого по разделу I	1100	2 247 499	14 300	-
6.8	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	4 136 045	1 216 444	-
	в том числе:				
	Активы к продаже	1211	-	20 693	-
	Незавершенное строительство	1212	3 993 629	1 175 111	-
	Незавершенное строительство (авансы выданные)	1213	142 417	20 640	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	528 399	237 917	-
6.9	Дебиторская задолженность	1230	3 010	1 560	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 311 117	-	-
	в том числе:				
	Расчетный счета	1251	1 457	-	-
	Аккредитивы	1252	4 309 660	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	51	14	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	12613	-	-	-
	Расходы будущих периодов	1261	51	14	-
	Итого по разделу II	1200	8 978 623	1 455 935	-
	БАЛАНС	1600	11 226 122	1 470 235	-

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	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(394 974)	(53 367)	-
	Итого по разделу III	1300	(394 964)	(53 357)	-
6.12	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	10 611 639	1 476 890	-
	в том числе:				
	Займы		1 724 475	1 414 920	-
	Займы (проценты)		276 275	61 970	-
	Кредиты		8 403 178	-	-
	Кредиты %		207 711	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	265	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 611 904	1 476 890	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
6.11	Кредиторская задолженность	1520	1 008 184	46 589	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	998	112	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Обязательства перед дольщиками	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 009 182	46 701	-
	БАЛАНС	1700	11 226 122	1 470 235	-

Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СТРАНА НАГАТИНО"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9703036744		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
5,1	Выручка	2110	2 700	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 900)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(200)	-
	Коммерческие расходы	2210	(1 565)	(1 427)
	Управленческие расходы	2220	(25 226)	(3 047)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(26 991)	(4 474)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	132 853	-
	Проценты к уплате	2330	(460 086)	(61 970)
5,2	Прочие доходы	2340	20 721	38
	в том числе:			
			-	-
			-	-
5,3	Прочие расходы	2350	(41 576)	(303)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(375 079)	(66 709)
	Налог на прибыль	2410	33 471	13 342
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	33 471	13 342
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(341 608)	(53 367)

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	(341 608)	(53 367)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "СТРАНА НАГАТИНО"	Форма по ОКУД		
		0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
		по ОКПО		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН		
		9703036744		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС		
		по ОКЕИ		
		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	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Формирование УК	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(53 367)	(53 367)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(53 367)	(53 367)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	-	-	-	(53 367)	(53 357)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(341 607)	(341 607)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(341 607)	(341 607)
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	-	-	-	(394 974)	(394 964)

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	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(394 964)	(53 357)	-

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



30 марта 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный		по ОКПО			
Организация	застройщик "СТРАНА НАГАТИНО"	ИНН	9703036744		
Идентификационный номер налогоплательщика		по	71.12.2		
Вид экономической	Деятельность заказчика-застройщика, генерального	ОКВЭД 2			
деятельности	подрядчика				
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной					
ответственностью	/ Частная собственность				
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 233	38
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 100	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат от поставщиков	4114	105	-
проценты по депозитам	4115	25	-
прочие поступления	4119	3	38
Платежи - всего	4120	(2 356 456)	(1 414 968)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 413 888)	(74 514)
в связи с оплатой труда работников	4122	(20 305)	(1 141)
процентов по долговым обязательствам	4123	(130)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
арендные платежи	4125	(7 305)	(988)
приобретение прав на земельный участок	4126	-	(1 324 832)
платежи подрядчикам с расчетами через аккредитивы	4127	(890 340)	-
	4128	-	-
прочие платежи	4129	(24 488)	(13 493)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 354 223)	(1 414 930)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	20 693	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	20 693	-
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	(2 068 086)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 186)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4223	(2 063 900)	-
	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 047 393)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 724 504	1 414 930
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 724 504	1 414 920
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	(11 770)	-
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	(11 770)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 712 734	1 414 930
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 311 118	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 311 118	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка	
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
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
						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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

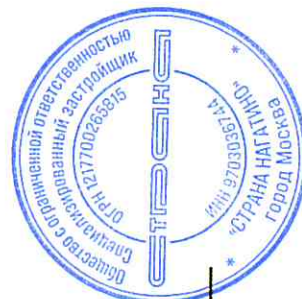
Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	2 352	-	-	(368)	-	-	-	2 352	(368)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2022г.	-	-	645	-	-	(89)	-	-	-	645	(90)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2022г.	-	-	165	-	-	(22)	-	-	-	165	(22)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	-	-	1 542	-	-	(257)	-	-	-	1 542	(257)
	5213	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

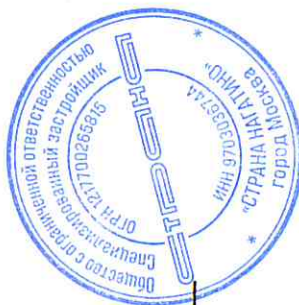
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	958	15 341	13 947	(2 352)	-
	5250	за 2021г.	-	958	-	-	958
в том числе: ОФИС ПРОДАЖ НАГАТИНО (ремонт в арендованном помещении)	5241	за 2022г.	958	12 989	13 947	-	-
	5251	за 2021г.	-	958	-	-	958
Офисное оборудование	5242	за 2022г.	-	645	-	(645)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5243	за 2022г.	-	165	-	(165)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5244	за 2022г.	-	1 542	-	(1 542)	-
	5254	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:			
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	541 837	527 695	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Комарницкий Денис
Сергеевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2023 г.

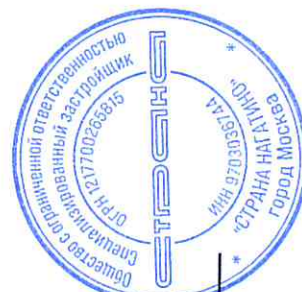
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	2 063 904	-	-	132 853	-	2 196 754	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	5302	за 2022г.	-	-	2 063 904	-	-	-	-	2 063 904	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы выданные (проценты)	5303	за 2022г.	-	-	-	-	-	132 853	-	132 853	-
	5313	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.	-	-	2 063 904	-	-	132 853	-	2 196 754	-
	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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
5325		-	-	-
5326		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 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	резерв под снижение стоимости	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 216 444	-	-	1 216 444	2 950 047	(30 446)	-	-	X	4 136 045	-	4 136 045
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	1 218 803	(2 359)	-	-	X	1 216 444	-	1 216 444
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	5 698	(5 698)	-	-	4 621	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	932	(932)	-	-	165	-	-	-
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.	-	-	-	-	2 491	(2 491)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	1 565	(1 565)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	1 427	(1 427)	-	-	-	-	-	-
Актив к продаже ОБЪЕКТ ЗДАНИЕ НАГАТИНО (г.Москва, пр-кт Андропова, 18 стр.4 кад.номер 77:05:0002007:1015)	5407	за 2022г.	20 693	-	-	20 693	-	(20 693)	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	20 693	-	-	-	-	20 693	-	20 693
ОБЪЕКТ НАГАТИНО (ЖК по адресу: г.Москва, пр-кт Андропова (ЖК «Нага-тино i-land», ЗУ 1.3:3-я очередь	5408	за 2022г.	1 175 111	-	-	1 175 111	2 818 517	-	-	-	-	3 993 629	-	3 993 629
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	1 175 111	-	-	-	-	1 175 111	-	1 175 111
ОБЪЕКТ НАГАТИНО (ЖК по адресу: г.Москва, пр-кт Андропова (ЖК «Нага-тино i-land», ЗУ 1.3:3-я очередь (Авансы выданные)	5409	за 2022г.	20 640	-	-	20 640	121 777	-	-	-	-	142 417	-	142 417
	5429	за 2021г.	-	-	-	-	20 640	-	-	-	-	20 640	-	20 640

4.2. Запасы в залоге

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



Комарницкий Денис
Сергеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода		
			На начало года		выбыло						в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгов в краткосрочную 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:															
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	1 160	-	1 850	-	(520)	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2021г.	-	-	1 160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
	5511	за 2022г.	-	-	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	1 160	-	1 036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5532	за 2021г.	-	-	1 160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5513	за 2022г.	1	-	94	-	(520)	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5533	за 2021г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	1 160	-	1 850	-	(520)	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5520	за 2021г.	-	-	1 160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

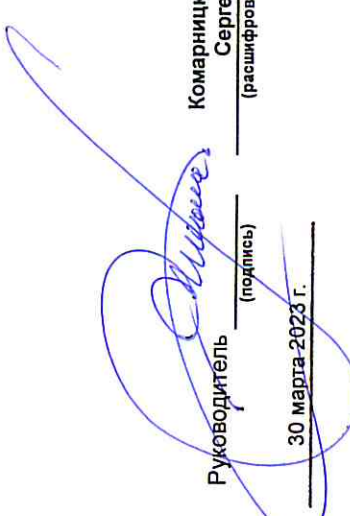
5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 476 890	8 724 504	422 145	(11 900)	-	-	-	-	10 611 639
	5571	за 2021г.	-	1 414 920	61 970	-	-	-	-	-	1 476 890
	5552	за 2022г.	-	8 403 178	-	-	-	-	-	-	8 403 178
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	1 414 920	321 325	-	(11 770)	-	-	-	-	1 724 475
	5573	за 2021г.	-	1 414 920	-	-	-	-	-	-	1 414 920
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	61 970	-	214 434	(130)	-	-	X	X	276 275
	5575	за 2021г.	-	-	61 970	-	-	-	X	X	61 970
кредиты (проценты)	5556	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	207 711
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5560	за 2022г.	46 589	1 001 694	7	(40 626)	-	-	-	520	1 008 184
	5580	за 2021г.	-	46 579	10	-	-	-	-	-	46 589
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	45 388	971 244	7	(40 329)	-	-	-	520	976 830
	5581	за 2021г.	-	45 378	10	-	-	-	-	-	45 388
	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	582	401	-	(138)	-	-	-	-	846
	5583	за 2021г.	-	582	-	-	-	-	-	-	582
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2022г.	619	30 048	-	(159)	-	-	-	-	30 509
	5586	за 2021г.	-	619	-	-	-	-	-	-	619
займы	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5550	за 2022г.	1 523 479	9 726 198	422 152	(52 526)	-	X	-	520	11 619 823
	5570	за 2021г.	-	1 461 499	61 980	-	-	X	-	-	1 523 479

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

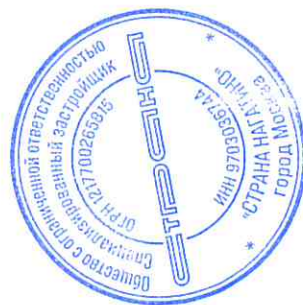


Комарницкий Денис Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 801 209	1 196 736
Расходы на оплату труда	5620	12 473	1 799
Отчисления на социальные нужды	5630	2 014	288
Амортизация	5640	328	-
Прочие затраты	5650	11 492	1 455
Итого по элементам	5660	2 827 516	1 200 278
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(2 797 825)	(1 195 804)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	29 691	4 474

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

Руководитель  (подпись)

Комарницкий Денис Сергеевич (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	112	1 641	(755)	-	998

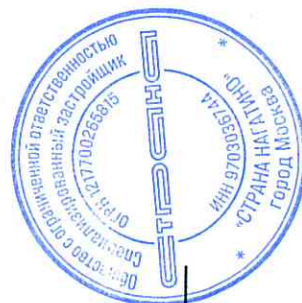
Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

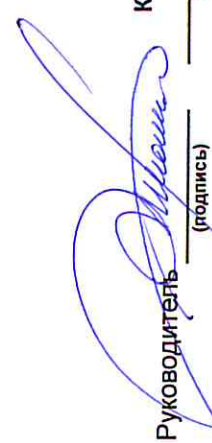
30 марта 2023 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	42 594 286	-	-
в том числе:				
Экспроу счета участников долевого строительства ОБЪЕКТ НАГАТИНО (ЖК по адресу: г.Москва, пр-кт Андропова (ЖК «Нага-тино i-lapd», 3У 1.3;3-я очередь строительства)	5801	2 026 650	-	-
Выданные - всего	5810	922	200	-
в том числе:				
договоры аренды	5811	922	200	-



Руководитель  Комарницкий Денис Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 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	-	-
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год
в том числе:		На конец года	Возвращено за год
	5910	-	-
	5920	-	-
	5911	-	-
	5921	-	-

Руководитель

(подпись)

Комарницкий Денис
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2022 г.

Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "СТРАНА НАГАТИНО"

Москва, 2023 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2022 г.
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»

1. Общие сведения

1.1. Наименование и адрес

Наименование: ООО Специализированный застройщик «СТРАНА НАГАТИНО» (далее-Организация).
Место нахождения: 123112, Москва г, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, ком. 40
Дата регистрации: 04.06.2021
Государственный регистрационный номер: 1217700265815
Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Аудит бухгалтерской отчетности за 2021 год проводился
Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»;
сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;
Государственный регистрационный номер -1027700309669
Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Аудит бухгалтерской отчетности за 2022 год проводится
Аудитор : Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»;
сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-СЕРВИС»;
Государственный регистрационный номер – 1157232027127

Состав (фамилии и должности) членов исполнительных и контрольных органов организации:

Руководитель:

с 04.06.2021г. по настоящее время - Управляющий – ИП Комарницкий Денис Сергеевич – договор управления ГД от 07.06.2021г.

Совет директоров: не формируется согласно Уставу.

Ревизионная комиссия: не формируется согласно Уставу.

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тысяч рублей
Бухгалтерская отчетность сформирована Организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
Организация заявляет о том, что она намерена соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

1.2. Сведения о долях

Размер уставного капитала составляет 10,0 тыс. руб. (Десять тысяч рублей).
Участник - ООО «Элит Строй» (ИНН 7204090319) доля 100% .

1.3. Филиалы и представительства

В 2022г. Организация не имела филиалов и обособленных подразделений.

1.4. Лицензии и допуски, членство в СРО

Организация не осуществляет лицензируемые виды деятельности, и виды деятельности, которые обязывают быть членом СРО.

1.5. Численность работающих

Среднегодовая численность работающих за 2021г: 5 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2022г: 7 человек.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2022г.): 9 человек.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2021г.): 5 человека.

1.6. Описание характера операций и основных видов деятельности

Основным видом деятельности ООО Специализированный застройщик «СТРАНА НАГАТИНО» является деятельность заказчика-застройщика.

В отчетном периоде осуществлялись функции заказчика-застройщика по строительству объекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пр-кт Андропова (ЖК «Нагатино i- land», ЗУ 1.3; 3-я очередь строительства)». Разрешение на строительство получено в марте 2022 г, на отчетную дату готовность объекта строительства оценивается в 55 %, плановый срок завершения первого строительства 1 квартал 2024 года. Продажи объектов долевого строительства начаты в 2022 г. и будут вестись в рамках 214 ФЗ, денежные средства дольщиков поступают на счета эскроу, кредитующий банк ПАО «Сбербанк».

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.

2.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основными бенефициарными владельцами являлись:

Гайдуков Александр Олегович (50 % уставного капитала единственного участника общества) и Бутаков Игорь Юрьевич (50 % уставного капитала единственного участника общества).

2.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для не коммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Характер отношений
1	Комарницкий Денис Сергеевич	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Гайдуков Александр Олегович	Лицо является бенефициарным владельцем	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
3	Бутаков Игорь Юрьевич	Лицо является бенефициарным владельцем	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
4	ООО «Элит Строй»	Юридическое лицо имеет право	организация контролирует или оказывает значительное влияние

		распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала	на юридическое лицо доля 100%
5	ООО СЗ «Страна Звездный»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
6	ООО "ГОРОДОК"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
7	ООО СЗ "СТРАНА.78"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
8	ООО СЗ "K2"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
9	ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗЕЛЕНый МЫС"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
10	ООО «ИРИАН»	Общий бенефициарный владелец	лицо контролируется (через учредителя) одними и теми же физическими лицами
11	ООО «СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
12	ООО СЗ «СТРАНА.72»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
13	АО СЗ «СТРОЙТРАНС №1»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
14	ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
15	ООО СЗ «Страна Беринга»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
16	ООО СЗ «НА МИНСКОЙ»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
17	ООО СЗ «СТРАНА НАГОРНАЯ»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
18	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
19	ООО «Логистик-Сервис»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
20	ООО СЗ «СТРАНА УЛЬЯНОВА»	Общий бенефициарный владелец	лицо контролируется (через учредителя) одними и теми же физическими лицами
21	ООО СЗ "СТРАНА ЭТАЛОН"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
22	АО СЗ "Озерная"	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
23	ООО СЗ Страна Т1	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом

24	ООО СЗ Страна Т2	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
25	ООО СЗ Страна Е1	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
26	ООО СЗ Страна М1	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
27	ООО СЗ Страна М2	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
27	ООО СЗ СТРАНА НОВОСИБИРСК	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
29	ООО СЗ Страна М4	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
30	ООО ЦФТ	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
31	ООО СЗ «Страна Звездный»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом
32	ООО СЗ «Остров»	Общий учредитель	лицо контролируется (через учредителя) одним и тем же юридическим лицом

Общество входит в группу компаний - Страна Девелопмент



2.3. Операции со связанными сторонами

2.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2021

тыс.руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	-	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-

Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Запасы	-	-	5 500	-	5 500

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1 476 890	-	-	-	1 476 890
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	1 476 890				1 476 890
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	5 500	8 033	13 533
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами в 2021г. не создавались.

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022

тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	2 196 754	-	-	-	2 196 754
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Итого по разделу I	-	-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	-	-	-	-	-
Запасы	-	-	62 866	-	62 866

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	2 000 750	-	-	-	2 000 750
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-
Итого по разделу IV	2 000 750				2 000 750
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	13 626	1 411	15 037
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами в 2022г. не создавались.

2.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

за 2021

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-	-	-	698	698
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	67 970	-	-	-	67 970
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

за 2022

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны	Итого
Себестоимость продаж	-	-	-	-	-
Коммерческие расходы	-	-	-	-	-

Управленческие расходы	-	-	-	2 784	2 784
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-	-
Проценты к получению	132 853	-	-	-	132 853
Проценты к уплате	67 970	-	-	-	67 970
Прочие доходы	-	-	-	-	-
Прочие расходы	-	-	-	-	-
Прочее	-	-	-	-	-

2.3.3. Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

К ключевому управленческому персоналу Организация относит
- управляющего индивидуального предпринимателя.

тыс. руб.			
Номер строки	Наименование	2022	2021
1	Краткосрочные вознаграждения	-	-
2	Страховые взносы	-	-
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	-	-
4	Вознаграждение управляющему по договору управления	57 366	5500
5	Выходные пособия	-	-
	Итого	57 366	5 500

3. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской отчетности.

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

4. Основные принципы учетной политики.

4.1. Отчетные периоды для промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Для составления промежуточной бухгалтерской отчетности является: 1 квартал, полугодие, 9 месяцев.

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

4.2. Уровень существенности

При формировании показателей бухгалтерского учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующего раздела бухгалтерского баланса за отчетный год составляет не менее 10% (десяти процентов).

4.3. Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В составе расходов будущих периодов Организация признает:

- лицензии на виды деятельности;
- платежи за предоставленное право пользования результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, в том случае, если период пользования правами превышает 12 месяцев, за исключением неисключительных прав на программное обеспечение, включаемых в первоначальную стоимость объекта основных средств;
- затраты, связанные с адаптацией и модификацией программных средств, созданием отдельных программных модулей;
- прочие расходы, отвечающие критериям признания в качестве расходов будущих периодов.

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

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

4.4. Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Расчет временных разниц осуществляется балансовым методом.

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

4.5. Учет аренды по ФСБУ 25/2018

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

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

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

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

В отчете о движении денежных средств платежи по аренде признаются в следующем порядке: платежи по договорам, не признаваемым объектами аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются денежными потоками от текущей деятельности;

платежи по договорам, предмет аренды по которым учитывается как ППА, признаются:

в части, относящейся на сумму погашения обязательства по аренде - денежными потоками от финансовой деятельности;

в части, относящейся к процентам – денежными потоками от текущей деятельности.

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

4.6. Особенности бухгалтерского учета долевого строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, которые непосредственно связаны с процессом осуществления строительства данных объектов, включая подготовительные работы (услуги);

- затраты, связанные выполнением Организацией функций застройщика.

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

Учет затрат на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, принятых по договорам генподряда, подряда, оказания услуг, включая подготовительные работы (услуги), Организация осуществляет на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» с использованием отдельного субсчета 08.03 «Строительство объектов основных средств», с учетом следующего:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Расшифровки и комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.

5.1. Комментарии к Отчету о финансовых результатах.

Информация о доходах по обычным видам деятельности.

тыс. руб.

Наименование	2022	2021
Доходы от деятельности по строительству объектов недвижимости	-	-
Доходы от реализации завершенных строительством объектов недвижимости	-	-
Доходы от аренды /субаренды недвижимого имущества	2 700	-
Доходы от реализации прочих услуг	-	-
Итого	2 700	-

5.2. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны:

тыс. руб.

Наименование	2022	2021
Доходы от реализации основных средств и прочих активов	20 693	-
Прочие доходы	28	38
Итого	20 720	38

5.3 Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:

тыс. руб.

Наименование	2022	2021
Расходы, связанные с реализации основных средств и прочих активов (в т.ч стоимость приобретения)	20 693	-
Прибыли, убытки прошлых лет	-	-
Расходы на услуги банков	20 762	-
Налоги	84	207
Прочие расходы	37	96
Итого	41 576	303

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

Расходов, связанных с урегулированием судебных разбирательств не производилось.

5.4. Налог на прибыль

Применяемые налоговые ставки: 20%

тыс.руб.

Справка-расчет расхода по налогу на прибыль за 2021 г.		
Код *	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
A	Прибыль до налогообложения	-66 708
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	0
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	13 342
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	-
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	0
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	13 342
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	13 342
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	13 342
6	Условный доход по налогу - (А) * 20%	13 342
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-
8	Чистая прибыль (А) + (5)	-53 367

тыс.руб.

Справка-расчет расхода по налогу на прибыль за 2022 г.		
Код *	Показатель	Сумма
	Порядок расчета	
A	Прибыль до налогообложения	-375 078
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	13 342
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09	
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	0,00
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	47 077
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09	
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	265
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77	
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	13 342
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	46 812
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	33 471
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	33 471
6	Условный доход по налогу - (А) * 20%	75 016
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-41 545
8	Чистая прибыль (А) + (5)	-341 607

6.Комментарии к Бухгалтерскому балансу.

6.1. Нематериальные активы

Отсутствуют.

6.2. Основные средства

Состав активов приведен в Пояснениях 2.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Обесценение не установлено.

стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» - авансы по договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств.

6.3. Незавершенные капитальные вложения

Отсутствуют.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений отсутствуют.

6.4. Инвестиционная недвижимость

Отсутствуют.

6.5. Долгосрочные активы к продаже

Отсутствуют.

6.6. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Отсутствуют.

6.7. Финансовые активы

Состав активов приведен в Пояснениях 3.

В отчетности финансовые вложения показаны по первоначальной

Обесценение не установлено.

6.8. Запасы.

Состав приведен в Пояснении 4.

Обесценения запасов до чистой стоимости продажи не установлено.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением затрат в строительство многоквартирных домов , отраженные в строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса представлены в таблице ниже.

тыс. руб.

Группа поставщиков	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
Подрядчики, оказывающие услуги проектирования, подготовки исходно- разрешительной документации, строительства, предоставления технических условий	142 417	20 640

Обесценение авансов выданных не установлено.

6.9. Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, предоплаты.

Состав приведен в Пояснении 5.

Расшифровка строки 5513 "Прочая дебиторская задолженность"

тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Переплата по расчетам с бюджетом	95	1
Расчеты по прочим операциям	-	-
Итого	95	1

Обесценения не установлено.

6.10. Не предъявленная к оплате начисленная выручка.

Отсутствует.

6.11. Кредиторская задолженность.

Состав приведен в Пояснении 5.

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

Расшифровка строки 5566 "Прочая кредиторская задолженность" тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Расчеты с банком по прочим операциям	29 656	159
Расчеты по оплате труда	853	460
Итого	30 509	619

6.12. Задолженность по кредитам и займам.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2022

тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности, без учета задолженности по процентам	Срок погашения задолженности	ставка	Сумма задолженности по процентам, включенная в прочие расходы	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ЭЛИТ СТРОЙ ООО	399 525	30.12.2024	7%	23 100	-
ЭЛИТ СТРОЙ ООО	1 324 950	03.09.2023	14,5%	253 175	-
Итого	1 724 475			276 275	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2022 отсутствуют.

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2021

тыс.руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности, без учета задолженности по процентам	Срок погашения задолженности	ставка	Сумма задолженности по процентам, включенная в прочие расходы	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ЭЛИТ СТРОЙ ООО	89 970	30.12.2024	7%	914	-
ЭЛИТ СТРОЙ ООО	1 324 950	03.09.2023	14,5%	61 057	-
Итого	1 414 920			61 970	-

--	--	--	--	--	--

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2021 отсутствуют.

6.13. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

Величина денежных потоков в иностранной валюте отсутствует.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

тыс. руб.

Показатель	2022	2021
Проценты по депозитам		38
Прочие поступления	3	
Итого	3	38

Расшифровка строки 41 29 "Прочие платежи":

тыс.руб.

Показатель	2022	2021
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками	-4576	13 223
Налоги и сборы прочие	17	207
Комиссия банка	29 047	63
Итого	24 488	13 493

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

тыс.руб.

Показатель	31.12.22	31.12.21
Остаток денежных средств	1 457	-
Остаток денежных эквивалентов (покрытые безотзывные аккредитивы)	4 309 660	-
Итого	4 311 117	-

6.14. Уставный, добавочный и резервный капитал

тыс.руб.

Показатель	31/12/2022 г	31/12/2021 г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-

6.15. Дивиденды

тыс. руб.

Показатель	2022 г	2021 г.
Дивиденды уплаченные	-	-

6.17. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.

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

7. События после отчетной даты

В феврале 2022г. некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022г. наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Организация расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Организации производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Организации.

Существенные события после отчетной даты	Раскрытие
приняты новые обязательства	нет
привлечены новые заемные средства	нет

имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	нет
иные события	нет

8. Условные обязательства и условные активы

Обеспечения обязательств и платежей, выданные третьим лицам по состоянию

тыс. руб.

Получатель гарантии	31.12.2022	31.12.2021 г.
Обеспечение по договору аренды офисного помещения (офис продаж)	200	200
Обеспечение по договору аренды офисного помещения	722	
Итого	922	200

Обеспечения обязательств и платежей, полученные от третьих лиц по состоянию

тыс. руб.

Представитель гарантии	31.12.2022	31.12.2021 г.
Обеспечение по договорам долевого участия (эскроу счета)	2 000 493	-
Итого	2 000 493	200

В 2022 отражена информация о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей связанной стороной. Данный показатель находится под контролем общего бенефициара, что исключает риск возникновения негативных последствий для общества.

9. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение запасов, финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации созданы резервы:

тыс. руб.

	Резерв на оплату ежегодных отпусков	
	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Начислено резерва	1 641	3 265
Использовано резерва	755	1 891
Остаток не использованного резерва	998	112

Иные оценочные резервы не создавались по причине отсутствия обесценения на 31.12.2022г. и 31.12.2021г.

10. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию.

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

- В отчетном периоде Организацией не производились расчеты в иностранной валюте;
- В отчетном периоде Организацией не осуществлялось исполнение обязательств путем зачета встречных однородных требований;
- Совместная деятельность с другими организациями не ведется. Договоры доверительного управления имуществом не заключались;
- Организация не получала государственную помощь или бюджетные ассигнования;
- В отчетном периоде организация не столкнулась с чрезвычайными событиями, отчетность не содержит информации о чрезвычайных фактах и их последствиях;
- Организация не выступает ответчиком в судебных разбирательствах, по результатам которых считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий.;
- В отчетном периоде информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

11. Информация о существенных ошибках

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 10 процентов.

12. Допущение непрерывности деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «НАГАТИНО» понесло чистый убыток в сумме 341 608 тыс. руб. за 2022 год.

Убыток отчетного года и как следствие - отрицательный размер чистых активов на отчетную дату носят временный характер и обусловлены спецификой деятельности заказчика-застройщика. Организация планирует строительство жилого комплекса общей площадью 54 451,62 м² на 668 квартир с подземной автостоянкой и объектами общественного назначения, разрешения на строительство объекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пр-кт Андропова (ЖК «Нагатино i-land», ЗУ 1.3; 3-я очередь строительства) получено 22.03.2022 г. Срок строительства - 1 квартал 2024 г. Реализация прав в рамках 214 ФЗ планируется в срок до 4 квартала 2024 г. Условия договоров займа, сроки платежей по кредиторской задолженности Организацией соблюдаются, ковенанты имеются.

Организация находится в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства и планирует продолжать непрерывно свою деятельность в дальнейшем.

Управляющий – индивидуальный предприниматель
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»

30.03.2023

Комарницкий Д. С.

