

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (табличная часть) ООО Специализированный застройщик "Погода 3.5." (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-

1.5. 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.	-	-	-	-	

Руководитель Скрипкин Алексей Игоревич

(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.



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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	1 327 552	5 721 248	(4 850 727)	-	2 198 073	
В том числе:	5250	за 2021г.	1 201	1 326 351	-	-	1 327 552	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 1 очередь	5241	за 2022г.	488 730	1 810 892	(2 218 209)	-	81 414	
	5251	за 2021г.	395	488 335	-	-	488 730	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 2 очередь	5242	за 2022г.	382 947	1 882 840	(1 180 592)	-	1 085 195	
	5252	за 2021г.	395	382 552	-	-	382 947	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 3 очередь	5243	за 2022г.	356 893	1 870 317	(1 202 535)	-	1 024 675	
	5253	за 2021г.	395	356 498	-	-	356 893	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 1 очередь - общие расходы	5244	за 2022г.	33 026	44 991	(78 017)	-	33 026	
	5254	за 2021г.	10	33 015	-	-	33 026	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 2 очередь - общие расходы	5245	за 2022г.	30 697	47 377	(78 073)	-	30 697	
	5255	за 2021г.	3	30 693	-	-	30 697	
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 3 очередь - общие расходы	5246	за 2022г.	31 027	41 914	(72 941)	-	31 027	
	5256	за 2021г.	3	31 024	-	-	31 027	
Расчеты по страхованию	5247	за 2022г.	217	-	(217)	-	-	
	5257	за 2021г.	-	217	-	-	217	
Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию, комиссия по долгосрочным кредитам)	5248	за 2022г.	4 016	16 127	(20 143)	-	-	
	5258	за 2021г.	-	4 016	-	-	4 016	
Ива-1 - тепловые сети	5249	за 2022г.	-	6 789	-	-	6 789	
	5259	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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Игореви ч _____ (расшифровка подписи)

27 января 2023 г.

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	-	-	-	-
5329	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений				



Руководитель _____
 (подпись) И.И. Игоревич

27 января 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
 (подпись) _____
 Скрипкин Алексей
 Моревич
 (расшифровка подписи)
 27 января 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по с/счете, овердрации)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 001 099	-	229 191	-	(1 937 213)	-	-	-	-	-	-	-	293 077	-
в том числе:	5530	за 2021г.	10	-	2 001 099	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	2 001 099	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	501	-	-	-	(501)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	-	-	501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501	-
Прочая	5512	за 2022г.	12 820	-	1 962	-	(12 784)	-	-	-	-	-	-	-	1 998	-
Расчеты по налогам и сборам	5532	за 2021г.	-	-	12 820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 820	-
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5513	за 2022г.	1 987 734	-	76 934	-	-1923884301	-	-	-	-	-	-	-	140 784	-
Расчеты с подотчетными лицами	5533	за 2021г.	10	-	1 987 734	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	1 987 734	-
Итого	5514	за 2022г.	44	-	278	-	(44)	-	-	-	-	-	-	-	278	-
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5534	за 2021г.	-	-	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44	-
Расчеты с подотчетными лицами	5515	за 2022г.	-	-	150 016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150 016	-
Итого	5535	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5516	за 2022г.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Итого	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	2 001 099	-	229 191	-	(1 937 213)	-	-	-	-	-	-	-	293 077	-
Итого	5520	за 2021г.	10	-	2 001 099	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	2 001 099	-

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 кредитной задолженности	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 329 132	1 785 685	16 127	-3130944361	-	-	1 329 132
в том числе:	5571	за 2021г.	-	1 407 816	4 016	(82 700)	-	-	-
кредиты	5552	за 2022г.	1 242 416	1 785 685	-	(3 028 102)	-	-	1 242 416
	5572	за 2021г.	-	1 242 416	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	82 700	-	(82 700)	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	82 700	-	(82 700)	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	82 700	-	-	-	-	-	82 700
	5574	за 2021г.	-	82 700	-	-	-	-	-
проценты и комиссия по долгосрочным кредитам	5555	за 2022г.	4 016	-	16 127	(20 143)	-	-	4 016
	5575	за 2021г.	-	-	4 016	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	12 063	73 859	-	(10 146)	-	-	75 776
в том числе:	5580	за 2021г.	1 201	10 869	-	(7)	-	-	12 063
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	11 956	6 946	-	(8 039)	-	-	10 863
	5581	за 2021г.	1 194	10 762	-	-	-	-	11 956
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	25 749	-	-	-	-	25 749
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	94	20	-	(94)	-	-	20
кредиты	5564	за 2022г.	-	94	-	-	-	-	94
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	-	1 000	-	(1 000)	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	13	39 022	-	(13)	-	-	39 022
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подготовительными лицами	5567	за 2022г.	-	13	-	-	-	-	13
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
оглашение о новации займа (вексель)	5568	за 2022г.	7	-	-	(7)	-	-	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия	5588	за 2021г.	-	1 000	-	(1 000)	-	-	-
	5589	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	1 341 195	1 859 544	16 127	(3 141 090)	-	-	75 776
	5570	за 2021г.	1 201	1 418 685	4 016	(82 707)	-	-	1 341 195

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____ (подпись)
Игоревич

ОГРН 205900026969
ИНН 59031
Смирткин Алексей

27 января 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	45	-
Отчисления на социальные нужды	5630	14	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 184	-
Итого по элементам	5660	4 243	-
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	52 261	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	56 504	-

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

Руководитель

Скрипкин Алексей Игоревич

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 января 2023 г.

ОГРН 1205900028989

ИНН 5903147412



7. Ценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Ценочные обязательства - всего	5700	-	85 840	(61 636)	-	24 204
в том числе:						
Ива, Жилой дом, ул. Сапфирная, 13 - 1 этап	5701	-	25 910	(18 923)	-	6 987
Ива, Жилой дом, ул. Сапфирная, 13 - 2 этап	5702	-	42 383	(33 828)	-	8 555
Ива, Жилой дом, ул. Сапфирная, 13 - 3 этап	5703	-	17 547	(8 885)	-	8 662



Руководитель
Иван Игоревич
(Иркутск)

Скрипкин Алексей
Игоревич
(расшифровка подписи)

27 января 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	-	-	-
в том числе:				
Денежные средства на счетах эскроу	5801	-	1 917 437	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
права субаренды земельного участка	5811	-	123 735	-



Руководитель
Иван Владимирович

Скрипкин Алексей
Игоревич
(расшифровка подписи)

27 января 2023 г. Пермь

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____ (подпись)
 _____ (фамилия, имя, отчество)
 27 января 2023 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.» за 2022 год (тыс. руб.) (текстовая часть)

1.1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Погода 3.5.» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Перми 02 ноября 2020 года, Свидетельство о регистрации 02 ноября 2020 года.

ОГРН 1205900026969 ИНН/КПП 5903147412/590201001.

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Погода 3.5.».

Юридический адрес: 614000, ул. Куйбышева, д. 33, офис 3.

Органом управления Общества является: единоличный исполнительный орган (директор).

Директор Общества - Скрипкин Алексей Игоревич.

Аудитор Общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Фабер Лекс». Юридический адрес: 350049 г. г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 144/2.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 10,00 тыс. руб. и разделен следующим образом:

Основные учредители:	Доля в капитале, %
ООО «Симфония» (ОГРН 1082308007231)	100%

Доля в уставном капитале ООО СЗ «Погода 3.5.» принадлежащая ООО «Симфония» (ОГРН 1082308007231) (Залогодатель) передана в залог ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» на основании договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Погода 3.5.» от 05.04.2021 г., от 14.01.2022 г. Стоимость Предмета залога определена по соглашению Сторон и составляет 10.000,00 руб.

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

Основной вид хозяйственной деятельности – 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (оказания услуг заказчика-застройщика долевого строительства жилых домов).

Среднесписочная численность работников Общества за 2022 год составила 2 человека (совместительство).

1.2. Информация о разрешениях на строительство:

Объект — Сапфирная, 13: Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми «24» ноября 2022 г. выдано разрешение на строительство № 59-RU90303000-6-2021/4 взамен разрешения № 59-RU90303000-6-2021/3 от 23.08.2022 г. в связи с внесением изменений в проектную документацию.

1.3. Информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию:

Объект — Сапфирная, 13, 1 этап, блок-секции БС 1-2: Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельностью Пермского края «15» сентября 2022 г. выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 59-01-8-2022.

Объект — Сапфирная, 13, 2 этап, 3 этап: блок-секции БС 3-10: Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельностью Пермского края «02» декабря 2022 г. выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 59-01-54-2022.

2. Представление бухгалтерской отчетности Общества

2.1. Основа предоставления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО СЗ «Погода 3.5.» за 2022 г. сформирована в соответствии с правилами бухгалтерского учета и отчетности, установленными: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008г. № 106н, Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 94н от 31.10.2000г. и иными нормативно-правовыми актами.

2.2. Отчетный период

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает имущественное и финансовое положение ООО СЗ «Погода 3.5.» и результаты его хозяйственной деятельности за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

2.4. Отчетная валюта

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

3. Сведения о существенных аспектах учетной политики организации для целей бухгалтерского учета и ее изменениях.

3.1. Основные средства и НМА

В составе основных средств учитываются объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев (или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев) и первоначальной стоимостью более 100.000,0 руб.

Амортизация по объектам основных средств начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств в целях бухгалтерского и налогового учета начисляется ежемесячно линейным способом.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта ФСБУ 6/2020 отражаются альтернативно (п. 49 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы отражаются в учете и отчетности в сумме затрат на приобретение, изготовление и расходов по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях.

Неисключительные права на использование результатов интеллектуальной деятельности, а также права на объекты, не являющиеся результатами интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации учитываются, в качестве расходов будущих периодов.

Амортизация нематериальных активов начисляется в бухгалтерском учете линейным способом по нормам исходя из срока полезного использования.

Положения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяются, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год. Объекты учета аренды, удовлетворяющие единовременному выполнению условий пункта 5 ФСБУ 25/2018, не установлены.

3.2. Запасы.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Резерв под обесценение материалов создается по каждой единице материалов (по каждому номенклатурному номеру). Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Стоимость запасов, предназначенных для управленческих нужд, признается расходом единовременно в периоде, в котором расходы понесены.

3.3 Учет доходов и расходов организации по деятельности заказчика-застройщика:

Бухгалтерский учет капитальных затрат по строительству объектов осуществлять в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций и правилами сметного ценообразования, используя счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту, на который имеется проект, предварительный расчет бюджета проекта и отражать в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы».

Поступающие денежные средства инвесторов на Эскроу счета в уполномоченный банк (банк, где открыто проектное финансирование), рассматривать как средства, не связанные с реализацией товаров (работ, услуг), отражая их по Дебету счета 112 «Поступления по ЭСКРОУ».

По объектам, договоры долевого участия в строительстве которых подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом 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» отражать общую стоимость договора датой государственной регистрации по кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» в части стоимости договора в корреспонденции со счетом 76.33.3 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» в соответствии с договором. Превышение средств финансирования инвесторов над фактической стоимостью данного построенного объекта оставлять в распоряжении организации и учитывать как выручку от реализации по статье «Экономия объекта».

После ввода в эксплуатацию зданий и сооружений закрытие инвестиционного проекта отражать в учете: дебет счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства», кредит счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в соответствии с долей

себестоимости, приходящейся на каждый договор, по дате подписания акта приема-передачи объекта инвестиций.

Распределение общих затрат проекта по объектам строительства осуществляется пропорционально площади строящихся объектов.

Объекты недвижимости, остающиеся после ввода объекта в эксплуатацию (подписания акта приемки законченного строительством объекта формы № КС-11, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), договоры долевого участия по которым не заключены, переводить из капитальных вложений со счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» на счет 43 «Готовая продукция» как готовую продукцию, предназначенную для продажи, по фактической стоимости квадратного метра датой оформления права собственности на предприятие.

Сумма задолженности по договорам долевого участия сомнительной задолженностью не признается.

Предусмотреть создание резервов условных обязательств по вводимым объектам в момент сдачи их в эксплуатацию с имеющимися незавершенными работами, предусмотренными бюджетом проектов, в сумме неиспользованных средств (учитывая сезонность благоустройства, возможность комплектации дополнительным оборудованием). Зарезервированные и неиспользованные в течение 5 лет средства списывать на счет 91.01 «Прочие доходы».

3.4 Расходы будущих периодов.

Проценты по проектному финансированию, произведенные организацией в отчетном периоде учитывать на счете 97.21 «Прочие расходы будущих периодов» и отражать в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы». Накопленные расходы по процентам списывать после раскрытия эскроу-счетов в кредит счета 08.03 «Строительство объектов основных средств».

3.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

В целях применения ПБУ п.22 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» величина текущего налога на прибыль отражается в бухгалтерском учете на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

4. Раскрытие дополнительной информации по показателям бухгалтерской (финансовой) отчетности:

4.1. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса.

4.1.1. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190).

Информация о составе прочих внеоборотных активов приведена в таблице 2.2. «Незавершенные капитальные вложения» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.». Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022г., тыс. руб.	на 31.12.2021г., тыс. руб.	на 31.12.2020г., тыс. руб.
Незавершенное строительство объектов долевого участия	1190	2 199 716	1 340 173	1 201
В том числе:				
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 1 очередь		81 414	488 730	395
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 1 очередь - общие расходы		-	33 026	11

Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 2 очередь		1 085 195	382 947	394
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 2 очередь - общие расходы		-	30 697	4
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 3 очередь		1 024 675	356 893	395
Ива, ул. Сапфирная 13 (квартал 3.5) 3 очередь - общие расходы		-	31 027	3
Незавершенное строительство объектов долевого участия (проценты по проектному финансированию, комиссия за неиспользованный лимит кредитной линии)		-	4 016	-
Расчеты по страхованию		-	217	-
Авансы по незавершенному строительству в части авансов поставщикам и подрядчикам		1 644	12 621	-
Ива-1 - тепловые сети		6 789	-	-

4.1.2. Запасы (стр. 1210)

Информация о составе запасов приведена в таблице 4.1. «Наличие и движение запасов» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.». Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование	Сумма, тыс. руб.		
	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
Готовая продукция	213 597	-	-
Товары для перепродажи	42		
Итого запасы:	213 639		

4.1.3. Дебиторская задолженность (стр. 1230).

Информация о составе дебиторской задолженности приведена в таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.». Дополнительная расшифровка остатков на отчетные даты приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.	на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	1230	291 433	1 988 478	10
в том числе:				
Расчеты по договорам долевого участия:		140 784	1 987 734	-
Расчеты по налогам и сборам		278	44	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)		354	199	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		150 016	501	10
- в том числе ООО СЗ «Ива-Девелопмент» (договор займа от 01.12.2022 г., срок по 31.12.2023 г., беспроцентный)		150 000	-	-
Расчеты с подотчетными лицами		1		

4.1.4. Денежные средства и денежные эквиваленты.

Денежные средства и денежные эквиваленты на начало отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.
--------------------------	------------------

	На 01.01.2022	На 01.01.2021
Денежные средства в кассе	0	-
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	291	-
Деньги в пути	0	-
Денежные эквиваленты	0	-
Итого	291	-
Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря предыдущего года" Баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря года, предшествующего предыдущему" Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4450 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За отчетный период" ОДДС	Строка 4450 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За аналогичный период предыдущего года" ОДДС

Денежные средства и денежные эквиваленты на конец отчетного периода

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Денежные средства в кассе	0	0
Денежные средства на счетах в банках, в рублях	13 107	291
Деньги в пути	0	0
Денежные эквиваленты	233 000	0
Итого	246 107	291
Код строки бухгалтерского баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря отчетного года" Баланса	Строка 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты", графа "На 31 декабря предыдущего года" Баланса
Код строки отчета о движении денежных средств	Строка 4500 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За отчетный период" ОДДС	Строка 4500 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода", графа "За аналогичный период предыдущего года" ОДДС

4.1.5. Кредиты и займы.

По состоянию на 31.12.2022 г. ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.» в полном объеме исполнены обязательства заемщика перед ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» по заключенным договорам невозобновляемой кредитной линии.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.	на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Заемные средства	1410	-	1 329 132	-
в том числе:				
Долгосрочные кредиты		-	1 242 416	-
Проценты по долгосрочным кредитам		-	4 016	-
Соглашение о новации займа (вексель)		-	82 700	-

По состоянию на 31.12.2022 г. исполнены обязательства должника ООО СЗ «Погода 3.5» (векселедатель) перед кредитором ООО «Симфония» (векселедержатель). Погашен простой беспроцентный вексель в сумме 82 700,0 тыс. руб. (простой беспроцентный вексель номинальной стоимостью 82.700,0 тыс. руб., дата составления векселя: 15.04.2021 г., процентная ставка: без процентов, срок платежа по векселю: по предъявлению, но не ранее 30.06.2025 г., векселедатель: ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.», векселедержатель: ООО «Симфония», серия И-01 номер векселя 3549)

По состоянию на 31.12.2022 г. прекращен залог прав субаренды земельных участков, переданных в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО СЗ «Погода 3.5» (Заемщик) по договорам об открытии невозобновляемых кредитных линий, в связи с исполнением ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.» в полном объеме обязательств перед ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие».

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество не имеет просроченных обязательств по займам и кредитам.

4.1.6. Кредиторская задолженность (стр. 1520).

Информация о составе кредиторской задолженности на отчетные даты приведена в таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.». Дополнительная расшифровка остатков кредиторской задолженности приведена в таблице ниже.

Наименование строки	Код строки	на 31.12.2022 г., тыс. руб.	на 31.12.2021 г., тыс. руб.	на 31.12.2020 г., тыс. руб.
Кредиторская задолженность:	1520	75 776	12 063	1 201
В том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 863	11 956	1 194
Расчеты по налогам и взносам		20	94	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		22	13	-
Расчеты с подотчетными лицами		-	-	7
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		39 000	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками		25 749	-	-
Расчеты по договорам долевого участия		122	-	-

4.2. Раскрытие показателей Отчета о финансовых результатах

Наименование строки	Код строки	За 2022г., тыс. руб.	За 2021г., тыс. руб.
Выручка	2110	345 982	3
- Экономия Сапфирная, 13 (положительная разница между размером внесенных дольщиками денежных средств и фактическими затратами застройщика на строительство)		259 891	-
- Реализация квартир		86 091	
Себестоимость продаж	2120	56 442	
- Себестоимость квартир		52 262	
- Риэлтерские услуги		4 180	
Управленческие расходы:	2220	63	
- Заработная плата, начисление на ЗП		59	

- Офисные расходы		4	
Прибыль от продаж	2200	289 478	
Проценты к получению	2320	1 765	-
Прочие доходы	2340	343	420
- Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду		80	-
- Прочие доходы		263	419,95
Прочие расходы	2350	29 870	416,67
- Банковские услуги		13 926	-
- Расходы на содержание сданных домов (коммунальные услуги, содержание)		3 483	-
- Госпошлина за регистрацию ДДУ/ДКП/прочая		1 071	
- Штрафы, пени, неустойки по налогам и сборам, хоз.договорам текущей деятельности		271	
- Убыток от ДДУ		1 159	
- Расходы по управлению продажами		2 866	
- Расходы по сданным домам		7 095	

ООО Специализированный застройщик «Погода 3.5.» за 2022 год получена прибыль до налогообложения в сумме 261 717,00 тыс. руб.

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода по налогу на прибыль), за отчетный год составила 52 343 тыс. руб. Налог на прибыль по данным декларации по налогу на прибыль организаций составил в 2022 г. 45 024 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества за 2022 г. составила 209 288 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2022 год, следующие показатели:

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	за 2022 г.	за 2021 г.
Условный расход по налогу на прибыль	52 343	0,0
Постоянный налоговый расход (доход)	86	0,0
Расход по налогу за отчетный период (стр.2410)	52 429	0,0
Отложенный налог за отчетный период (стр.2412)	7 404	0,0
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)	45 024	0,0

Бухгалтерская прибыль отличается от налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, в соответствии с нормами, установленными главой 25 НК РФ. Временные различия вызваны различным порядком признания расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

4.3. Раскрытие показателей Отчета о движении денежных средств.

Наименование строки	Код строки	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	3 920 048	3
От продажи продукции, товаров, работ, услуг	4111	3 917 798	3
Прочие поступления	4119	2 250	0
Платежи – всего	4120	2 349 213	1 324 838
Поставщикам и подрядчикам	4121	1 884 841	1 162 765
Выплата заработной платы работникам организации	4122	531	229
Проценты по долговым обязательствам	4123	20 143	-

Налог на прибыль организации	4124	45 259	-
Прочие платежи	4129	398 342	161 844
Налоги и сборы		317	999
Услуги банка		853	223
Выдача в подотчет		4	76
Разница между входящим и исходящим денежными потоками по НДС		247 168	160 545
Займы выданные		150 000	-
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	1 325 126
Полученные кредиты и займы	4311	-	1 325 116
Денежные вклады собственников	4312	-	10
Платежи - всего	4320	1 325 116	-
Возврат кредитов и займов	4323	1 325 116	-

Суммы НДС в ОДДС отражены свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций», отрицательная разница между входящим и исходящим денежными потоками отражена по строке 4129 «Прочие платежи». Свернутая сумма НДС определена как: (+) НДС, полученный от покупателей (-) НДС, уплаченный поставщикам (-) НДС, уплаченный в бюджет (+) НДС, возвращенный из бюджета.

5. Информация по операциям со связанными сторонами

К связанным сторонам ООО СЗ «Погода 3.5.» относятся:

По руководителю: ООО СЗ «Погода 3.5.», ООО СЗ «Погода 3.4.», ООО СЗ «Погода 3.2.», ООО СЗ «Кондратово 1», ООО СЗ «Беляева 17», ООО СЗ «Ива-Девелопмент», ООО СЗ «Ива-Инвест», ООО «А2-Девелопмент», ТСЖ «ПУШКАРСКАЯ, 98», ИП Скрипкин Алексей Игоревич.

По учредителю: Иванов Сергей Петрович (бенефициарный владелец), ООО СИК «Девелопмент-Юг», ООО «Ростов-Девелопмент», ООО СЗ «Спортивная деревня 4», ООО СЗ «Спортивная деревня 3», ООО СЗ «Спортивная деревня 2», ООО СЗ «Спортивная деревня 1», ООО «Новый Город – 8», ООО СК «Екатеринодар-Сити», ООО «Владивосток финанс», ООО ЗСМ «Девелопмент-Юг», ООО «ДжиЭмСи», ООО «Строй-Инвест», ТСЖ «Дом у озера», ТСЖ «Весенний дом», ИП Авдеева Ирина Владимировна, ООО ТЗ «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ», ООО «Девелопмент-проект», ООО СЗ «Западная Резиденция», ООО «Девелопмент Финансы», ООО УК «РЕНИТА», ООО УК «СИМФОНИЯ», ООО УК «СОНАТА», ООО УК «КАЛЛИСТА», ООО УК «АКВАМАРИН», ООО УК «МАКСИМУМ», ООО УК «ЧЕРЕМУШКИ», ООО СЗ «ЮЖНЫЙ БЕРЕГ», ООО «НОВЫЙ ГОРОД – 8», ООО «КСО», ООО СЗ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», ООО СЗ «Ива-Инвест».

Информация по операциям со связанными сторонами за 2022 г. приведена в таблице ниже. В отчетном году Общество совершало следующие операции со связанными сторонами (тыс. руб.):

Связанные стороны	ООО «Ива-Девелопмент»	ООО «А2-Девелопмент»	ООО «Девелопмент-Ризлти»	ООО СИК «Девелопмент-Юг»	ООО «Пермь-Ризлти»	ООО СЗ «Погода 3.4.»
Виды операций (тыс. руб.)						
приобретение товаров, работ, услуг у связанных сторон	-	28 800	568	37 178	34 096	
приобретение работ, услуг у связанных сторон	420 290	-		-	-	-

(компенсация затрат)						
продажа товаров, работ, услуг связанным сторонам, передача давальческого материала	-	-	-	-	-	16
приобретение основных средств и других активов у связанных сторон	-	-	-	-	-	
продажа основных средств и других активов связанным сторонам	-	-	-	-	-	
аренда имущества у связанных сторон, включая коммунальные и эксплуатационные услуги по арендованному имуществу	8 152	-	-	-	59	-
предоставление в аренду имущества связанным сторонам	-	-	-	-	-	
финансовые операции: - предоставление займов; - суммы начисленных процентов по займам связанными сторонами "	150 000 0	-	-	-	-	-
финансовые операции: - получение займов; - суммы начисленных процентов по займам связанными сторонами "	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	-	-	-	-	-	-
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 76 Кт 86)	128 750	-	-	-	-	
Зарегистрирован договор долевого участия (Дт 58 Кт 60)	-	-	-	-	-	
Распределение прибыли (дивидендов)	-	-	-	-	-	-
Операции, не завершённые на конец отчетного периода						
дебиторская задолженность, сумма в том числе займы	278 750 150 000	-	-	-	-	16

выданные						
величина образованных резервов по сомнительным долгам, сумма	-	-	-	-	-	-
кредиторская задолженность, сумма	39 000	2 400	568	940	2 509	0
в том числе займы полученные	0	0	0	0	0	0

Информация о вознаграждениях основному управленческому персоналу, (в тыс. руб.):

№ п/п	Виды вознаграждений	Текущий отчетный период	Предыдущий отчетный период
1	Краткосрочные вознаграждения	428	188
	Итого	428	188

К составу основного управленческого персонала относятся: директор, главный бухгалтер. Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода в виде оплата труда за отчетный период. Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу ООО СЗ «Погода 3.5.» не выплачивало.

6. Иная информация, раскрываемая в бухгалтерской (финансовой) отчетности

6.1. Выданные обеспечения обязательств

На отчетную дату организацией выданных обязательств в форме поручительств третьим лицам по обязательствам других организаций не имеет.

6.2. Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2022 г. и на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности судебных разбирательств, которые могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, не имеется.

6.3. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, и требуют раскрытия в финансовой отчетности, не имеется.

6.4 Информация о рисках хозяйственной деятельности.

Общество продолжает осуществлять деятельность в период действия ограничительных политических и экономических мер, введенных государствами и международными организациями в отношении России, ряда российских лиц и организаций. Общество расценивает данные события в качестве событий, количественный и качественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. ООО СЗ «Погода 3.5.» будет продолжать деятельность. В обозримом будущем, отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Директор ООО СЗ «Погода 3.5.»
27 января 2023 г.



А.И. Скрипкин