



ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»
620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45Д, оф.310
тел/факс (343) 235-04-90
e-mail: secretar-sk@astra-sk.ru, www.astra-development.ru

ИНН 6658400908
КПП 665801001
ОКПО 37933169
ОГРН 1116658027342

Пояснение к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

1. Сведения об организации.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ПышмаСтройИнвест»
Юридический и почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская 45 Д, офис 310 тел/факс (343)242-44-62
Основной вид деятельности по ОКВЭД	Деятельность застройщика
Среднесписочная численность, человек	0

Сотрудники в штате ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» отсутствуют.

Связанными сторонами ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» являются следующие организации, с которыми осуществлялись операции в 2022 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О.	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Доля участия в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %. Виды операций.
1	Исмагилов Олег Майданович	Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Брусничная, д. 48	Бенефициар. Услуги по лицензионному договору ИП Исмагилов О.М. в 2022г. оказаны на сумму 13 793 767,47 руб. Оплата от ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за 2022г. составила 12 580 073,84 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ИП Исмагилов О.М. на 31.12.2022г. составляет 4 849 278,06 руб.
2	ООО «Астра-Девелопмент»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 210	100%, Единоличный исполнительный орган. Оплата по договору управления за 2022 год составила 26 312 256,45 руб. Услуги по договору управления за 2022 год выполнены на сумму 11 386 364 руб. Задолженность перед ООО «Астра-Девелопмент» по договору управления

			<p>на 31.12.22г. составляет 4 386 364,00 руб.</p> <p>В 2022г. ООО «СЗ»ПышмаСтройИнвест» получило от ООО «Астра-Девелопмент» займы на сумму 27 750 000,00 руб., Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Астра-Девелопмент» по займам на 31.12.22г. составляет 28 100 000,00 руб.</p> <p>В 2022г. ООО «СЗ»ПышмаСтройИнвест» выплатило дивиденды ООО «Астра-Девелопмент» на сумму 30 000 000,00 руб. Задолженность по дивидендам перед ООО «Астра-Девелопмент» на 31.12.2022г. отсутствует.</p>
3	ООО «АН «Астра»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 212	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги агента ООО «АН «Астра» за 2022 год составила 10 386 271,96 руб. Агентские услуги за 2022 год оказаны на сумму 19 502 631,21 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «АН «Астра» на 31.12.22 составляет 16 031 543,07 руб.</p>
4	ООО «ЖилТехСтрой»	620109, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Заводская, дом 45д, оф. 208	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за услуги техзаказчика ООО «ЖилТехСтрой» за 2022 год составила 9 991 846,60 руб. Услуги тех.заказчика за 2022 год оказаны на сумму 9 108 229,80 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «ЖилТехСтрой» на 31.12.22 составляет 780 738,80 руб.</p>
5	ООО «Сириус»	620109, Свердловская обл, Екатеринбург г, Заводская ул, дом 45Д, оф.32	<p>Оплата ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» за работы и услуги агента ООО «Сириус» за 2022 год составила 41 296 628,81 руб. Работы и услуги ООО «Сириус» за 2022 год выполнены на сумму 37 783 500,71 руб. Задолженность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» перед ООО «Сириус» на 31.12.22 составляет 4 781 947,61 руб.</p>

Основное средство, учитываемое на балансе ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест»: бытовка строительная Б-8 2,4*8,0, балансовая стоимость 0,00 руб. было переведено в малоценное оборудование и учитывается на забалансовом счете МЦ04 по первоначальной стоимости 45 762,71 руб.

Основное средство: комплектная трансформаторная подстанция В-К-П-630-6/0,4-УХЛ1, балансовая стоимость 0,00 руб. пришло в негодность вследствие физического износа. В результате чего было ликвидировано

В залоге по кредитному договору №55308 от 12.07.21 находится собственный земельный участок ООО СЗ «ПышмаСтройИнвест»:

- 66:36:0102084:262, регистрация собственности № 66:36:0102084:262-66/001/2019-1 от 27.11.2019г., расположенный по адресу: г. Верхняя Пышма, ул. Козицына.

При ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Датой подписания бухгалтерской отчетности считается дата, указанная в представляемой в адреса, определенные законодательством Российской Федерации, бухгалтерской отчетности при подписании ее в установленном порядке (ПБУ 7/98 п.4).

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не осуществляло в 2022 году совместную деятельность с другими организациями.

Организация в портфеле договоров 2022 года не имела договора доверительного управления имуществом.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» после отчетной даты 2022 года не имело событий, которые оказали бы или могли оказать влияние на его финансовое состояние.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в 2022 году не было.

ООО №СЗ «ПышмаСтройИнвест» не работает с иностранными организациями и с иностранной валютой.

Организаций, с которыми осуществляются договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами, нет.

Государственная помощь ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» в 2022 году не оказывалась.

ООО «СЗ «ПышмаСтройИнвест» не планирует прекращение деятельности.

2. Информация об учетной политике для целей бухгалтерского учета:

1. В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности проводится инвентаризация имущества и финансовых обязательств в следующие сроки:

- по основным средствам, объектам капитального строительства, товарно-материальным ценностям – ежегодно не ранее 01 октября отчетного года;
- по незавершенному капитальному строительству, денежным средствам, расчетам с дебиторами и кредиторами, прочим видам имущества и обязательств – ежегодно на 31 декабря отчетного года.

Кроме того, обязательная инвентаризация проводится на момент наступления события в случаях, предусмотренных законодательством:

- при передаче имущества в аренду, выкупе, продаже и других подобных случаях;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации и в других случаях.

Конкретные сроки проведения инвентаризации, а также состав инвентаризационной комиссии утверждаются отдельным приказом ЕИО.

Результаты инвентаризаций отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

2. Устанавливаются следующие критерии существенности показателей отчетности и ошибок: В целях детализации статей бухгалтерской отчетности показатель является существенным и приводится обособленно, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%.

Ошибка предшествующего отчетного года, не являющаяся существенной, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка. Прибыль или убыток, возникшие в результате исправления указанной ошибки, отражаются в составе прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

3. Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Начисление амортизации основных средств производится линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Срок полезного использования объектов основных средств определяется в момент принятия объектов основных средств к бухгалтерскому учету. При определении сроков полезного использования объектов основных средств Общество руководствуется классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (далее - Классификация). Последствия изменения учетной политики в связи с введением ФСБУ 6/2020 отразить альтернативным способом.

4. Незавершенные строительные объекты учитываются на субсчете 08.3 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам на выполнение строительно-монтажных работ и прочим затратам на строительство. Учет организуется в разрезе строящихся объектов. Суммы НДС, предъявленные подрядными организациями при выполнении строительно-монтажных работ, учитываются обособленно на субсчете 19.66 «Налог на добавленную стоимость к передаче инвесторам». Учет ведется в разрезе объектов строительства, контрагентов, и полученных счетов-фактур. Затраты на строящиеся объекты отражаются в балансе по строке «Запасы».

5. Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске материально-производственных запасов в производство, эксплуатацию и при ином выбытии их оценка производится себестоимости каждой единицы.

6. Обязательства Общества перед участниками долевого строительства и инвесторами, возникшие из заключенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договоров, учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Аналитический учет по счету 86.03 «Целевое финансирование» ведется в разрезе объектов строительства в соответствии с аналитическим учетом по счету 08.03 «Строительство объектов основных средств», а также в разрезе договоров и контрагентов.

Расчеты с контрагентами по договорам долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов ведутся обособленно на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Внесенные на эскроу-счета денежные средства, после предоставления БАНКУ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию идут на погашение суммы задолженности по кредитному договору, процентов за пользование. Оставшиеся средства поступают на расчетный счет и закрывают задолженность по договорам долевого участия, образовавшуюся на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» и списываются суммы обеспечения со счета 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Проценты за пользование банковским кредитом начисляются ежемесячно и учитываются в стоимости инвестиционного объекта в период строительства. После ввода в эксплуатацию объекта в составе процентов включают в состав прочих расходов.

7. Разница между объемом привлеченных целевых денежных средств участников долевого строительства объекта недвижимости и фактически понесенными затратами на строительство долей этих участников в объекте (экономия целевых денежных средств), возникшая при строительстве, является выручкой от основного вида деятельности (вознаграждением за услуги) Общества, выполняющего функции заказчика-застройщика, и остается в его распоряжении.

Момент признания выручки в виде экономии целевых денежных средств по договору долевого участия в строительстве многоэтажных жилых домов устанавливается в момент передачи жилого / нежилого помещения участнику долевого строительства, что подтверждается актом передачи.

8. Для определения финансового результата учитываются все расходы, связанные с созданием объекта и соответствующие требованиям ст. 18 Федерального закона 214-ФЗ.

9. Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, признаются расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами.

Такие затраты учитываются как расходы будущих периодов и подлежат списанию путем равномерного распределения между отчетными периодами в течение периода, к которому он относится.

Период, к которому относятся расходы будущих периодов, определяется исходя из срока, течение которого ожидается получение экономических выгод (дохода). Если период, которому относятся затраты данного вида, однозначно не может быть определен, то устанавливается отдельным приказом ЕИО.

В случаях, когда становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или не поступление активов, вся не списанная часть расходов будущих периодов подлежит включению в состав расходов того отчетного периода, когда стало известно о неполучении экономических выгод (доходов) или о не поступлении активов.

Затраты, произведенные в одном отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, в бухгалтерском балансе отражаются в составе прочих оборотных и внеоборотных активов в зависимости от срока их погашения, оставшегося после отчетной даты.

10. Налог на имущество в части квартир, которые Общество учитывает на счете 41 «Товары», расходы на продажу этих квартир, содержание и предпродажную подготовку, расходы на регистрацию и заключение договоров долевого участия в строительстве учитываются на счете 44 «Расходы на продажу», распределяются в дебет 90.07. «Расходы на продажу».

11. Затраты, связь которых с конкретным объектом строительства определить невозможно (право на использование программы для ЭВМ, расходы на рекламу, расходы на услуги по управлению и т.п.), относятся на счет 26 «Общехозяйственные расходы». По окончании отчетного периода собранные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет субсчета 90.08 «Управленческие расходы».

12. В связи с отсутствием эмиссии публично размещаемых ценных бумаг не применяется бухгалтерский стандарт ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», утв. Приказом Минфина РФ от 08.11.10 №143н.

13. Годовая бухгалтерская отчетность формируется в полном объеме. В Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах включаются показатели без детализации по статьям исключением случаев, когда такая детализация необходима для оценки финансового положения Общества и финансовых результатов его деятельности.

14. Просроченная дебиторская задолженность, обязательство по которой не обеспечено залогом, поручительством, банковской гарантией и удержанием имущества должника, а также иными способами, предусмотренными законом или договором, признается сомнительной.

Просроченная дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности переводится из разряда сомнительной в безнадежную и списывается на убытки. Списание производится по счетам финансовых результатов.

Резерв по сомнительным долгам формируется в соответствии с требованиями п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, по задолженности, возникшей в связи с реализацией товаров (выполнением работ, оказанием услуг), если она не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности списывается по финансовым результатам в качестве прочих доходов.

Списание дебиторской и кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности проводится по результатам инвентаризации расчетов и приказа ЕИО.

15. Предусмотренные проектом на строительство и сметой расходы по сезонным строительным и монтажным работам, которые к моменту сдачи жилого дома не были выполнены в связи с технологическими причинами, признаются оценочными обязательствами в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 №167н. Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резерв предстоящих расходов». Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резерв предстоящих расходов».

16. При определении себестоимости единицы помещения (офис или квартира) в построенном объекте (жилой дом) используется следующий метод расчета: общая фактическая себестоимость объекта строительства делится на фактическую площадь сданного объема недвижимости с учетом понижающего коэффициента к лоджиям и балконам и умножается на фактическую площадь единицы помещения.

17. После сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию часть помещений передается участникам долевого строительства, а оставшиеся помещения остаются на балансе Общества на счете 08.09 до оформления права собственности. После оформления права собственности до дальнейшей реализации по договорам купли-продажи указанные объекты учитываются на счете 41.

18. В бухгалтерском учете выручка от реализации товаров признается после перехода права собственности на переданное имущество к покупателю. В период с момента передачи имущества до перехода права собственности, сумма затрат на приобретение (создание) данного имущества учитывается на счете 45 «Товары отгруженные».

19. Если срок погашения заемных средств, ранее представленных в бухгалтерском балансе как долгосрочные обязательства, на отчетную дату составляет менее 12 мес., указанные обязательства представляются как краткосрочные. Если срок погашения заемных средств, ранее представленных в бухгалтерском балансе как краткосрочные увеличивается в результате подписания дополнительных соглашений и на отчетную дату составляет более 12 месяцев, указанные обязательства переводятся в долгосрочные. При раскрытии в бухгалтерском балансе информации о задолженности по причитающимся к уплате процентам обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 мес. после отчетной даты.

20. Резерв под обесценение МПЗ не создается

3. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерского баланса) на 31.12.2022

3.1 Стр. 1210 Запасы

Показатель	тыс.руб.
Козицына,15	109 842
Козицына,7	858 732
Козицына,9	31 345
Октябрьская,1	26 019
РЗТ	34 144
Октябрьская,5 недвижимость на продажу	2 063
НДС подрядных организаций	45 591
Оборудование, переданное в монтаж	374
Всего	1 108 110

3.2 Стр. 1230 Дебиторская задолженность*

Наименование дебитора	тыс.руб.
ИП Байрамалов А.Б., авансы выданные	17 310
МУП «Водоканал», авансы выданные	33 146
ИП Шингарев Т.З., авансы выданные	8 665
АО «Облкоммунэнерго», авансы выданные	21 178
ООО «Ритм», авансы выданные	11 057
Прочее	67 310
Всего:	158 666

*Авансы, выданные под создание запасов, составляют 150 337 тыс.руб.

3.3 Стр. 1260 Прочие оборотные активы

Показатель	тыс.руб.
РБП на право использование программы для ЭВМ	869
РБП на страхование СМР	63
Всего:	932

3.4 Стр. 1410 Долгосрочные заемные средства.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО «Астра-Девелопмент»	28 100
Всего:	28 100

3.5 Стр. 1510 Краткосрочные заемные средства.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ПАО Сбербанк	909 617
Всего:	909 617

3.6 Стр. 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность.

Наименование кредитора	тыс.руб.
ООО «АН Астра»	16 032
ИП Байрамалов А.Б.	8 028
ИП Исмагилов О.М.	4 849
ИП Шингареев Т.З.	13 812
ООО «СК Титан»	8 105
Прочие	55 875
Всего:	106 701

3.7 Стр. 1540 Оценочные обязательства

Показатель	тыс.руб.
Расходы на гарантийные работы Октябрьская,5	3 420
Расходы на строительство Козицына.14	3 168
Расходы на строительство Октябрьская,5 Дом	13 878
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 1оч.	7 450
Расходы на строительство Орджоникидзе,1 2оч.	5 395
Расходы на строительство Орджоникидзе,3	4 912
Всего:	38 223

4. Расшифровка статей бухгалтерской отчетности (отчета о финансовых результатах)

4.1 Динамика выручки за 2022-2021 гг.

Показатель	2022		2021	
	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки	Сумма тыс. руб.	% к общему объему выручки
Выручка от реализации недвижимости	4 681	46	14 379	7
Вознаграждение застройщика	5 491	54	190 402	93
Прочая реализация	0	0	0	0
Всего:	10 172	100	204 781	100

4.2 Динамика прочих доходов за 2022-2021 гг.

Показатель, тыс. руб.	2022	2021
Прочие	1 305	670
Всего:	1 305	670

4.3 Себестоимость продаж

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Реализация объектов недвижимости	3 612
Всего:	3 612

4.4 Коммерческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Расходы на заключение договоров	20 237
Расходы по управлению МКД	98
Неисключительное право	13 794
Гарантийные работы	915
Реклама	64
Всего:	35 108

4.5 Управленческие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Услуги по договору управления	11 386
Прочие	170
Всего:	11 556

4.6 Прочие расходы

Показатель, тыс.руб.	тыс.руб.
Комиссия банка по кредитному договору	845
Услуги банка	128
Судебные расходы, санкции по хоз.договорам	2 033
Прочие	1 621
Всего:	4 627

5. Информация об отложенных налоговых активах/обязательствах (тыс.руб.):

Отложенные налоговые активы /обязательства по видам	Обороты за 2022 год		Обороты за 2021 год		Обороты за 2020 год	
	возникло	погашено	возникло	погашено	погашено	возникло
ОНА	8 085	4	0	688	750	550
ОНО	0	0	0	0	708	602

Изменение отложенных налоговых активов в 2022 году возникло в результате расхождений между бухгалтерским и налоговым учетом при учете:

- резерв на гарантийные работы, сумма обратного ОНА 4 200 руб.
- убыток за 2022 год, сумма ОНА 8 084 656,00 руб.

6. Объяснение взаимосвязи между расходом (доходом) по налогу на прибыль показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Показатель	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогов	(40 471)	91 380
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(8 094)	18 276
Отложенный налог	8 080	688
Постоянное налоговое обязательство	14	146
Итого текущий налог	0	19 110

7. Расшифровка забалансовых счетов

Счет 008.СЭ Средства дольщиков на счетах эскроу

- Объект строительства: жилой дом по ул.А.Козицына,7, в г.В.Пышма – 1 285 357 680 руб.
- Объект строительства: жилой дом по ул.А.Козицына,15, в г.В.Пышма – 9 583 567 руб.

Счет 001. Безвозмездное пользование частью ЗУ АО "Облкоммунэнерго"

- ЗУ г.Верхняя Пышма, к.н.66:36:0102084:377
- ЗУ г.Верхняя Пышма, к.н.66:36:0102084:382
- ЗУ Октябрьская,1а, к.н.66:36:0102084:17

Счет 009.Обеспечение обязательств

- ДПО2_160B007R1 от 11.11.22 договор поручительства за ООО «СЗ «Астра-Восток» 571 976 080 руб.
- Залог по договору №58196 от 14.07.21 с ПАО Сбербанк – 141 201 000 руб.

8. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на приобретение и потребление электроэнергии в целях строительства объектов 2021г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. А.Козицына,7 – 1 500 055,78 руб.
- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 2 219 499,08 руб.

Затраты на приобретение и потребление тепловой энергии в целях строительства объектов 2021г. составили:

- Объект Ж/дом по ул. Октябрьская,5 – 3 003 710,24 руб.

9. Информация об экологической деятельности организации

Воздействие на окружающую среду, оказываемое организацией, минимально. Капитальные вложения, связанные с экологической деятельностью, не осуществляются. Текущие расходы связи с их незначительностью не раскрывались.

10. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.

10.1. Основные показатели

Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (финансовые, правовые репутационные и др.) в Обществе отсутствуют. Детальное описание анализируемых рисков представлено в таблице ниже.

Вид риска	Описание
Правовые	Потенциально существенные риски возникновения убытков в результате несоблюдения Обществом требований законодательства и нормативных актов, а также в результате допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности у Общества отсутствуют. С целью управления правовыми рисками Обществом осуществляется постоянный контроль соблюдения законодательства, правовой мониторинг изменений в законодательство. Ведется работа по актуализации локальных нормативных актов, строго соблюдаются правила оформления документов (приказов, распоряжений и пр.). Заключаемые договоры проходят многоуровневую систему согласования специалистами Общества с точки зрения хозяйственных, гражданско-правовых и налоговых рисков. Крупные сделки осуществляются после одобрения. В Обществе применяются типовые формы договоров, адаптированные под финансовую ситуацию, сложившуюся в стране (рост курса валют, экономические санкции, кризис неплатежей).

Репутационные	Потенциально существенный риск потери деловой репутации вследствие негативного восприятия Общества контрагентами, что может отрицательно сказаться на способности и устанавливать новые деловые отношения, у Общества отсутствует.
Финансовые	Деятельность Общества связана с различными финансовыми рисками: рыночный риск (включая риск влияния изменения процентной ставки, ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Программа управления рисками Общества направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели.
Страновые и региональные риски	Деятельность Общества в настоящее время осуществляется в условиях экономического и политического кризиса, являющегося следствием введенных странами Евросоюза и США санкций против России в связи с дестабилизацией ситуации в Украине. Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала. Мы не имеем возможности оценить, какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества.

10.2 Финансовые риски

Группы рисков	Описание факторов
Процентный риск	Процентный риск возникает в результате изменения процентных ставок, которые могли повлиять на финансовые результаты Общества и денежные потоки. Колебание процентных ставок может привести к изменению процентов к получению и к уплате. Контроль за текущими рыночными процентными ставками и анализ процентных позиций Общества осуществляется руководством Общества в рамках выполнения процедуры по управлению процентным риском. В процессе наблюдения учитываются условия рефинансирования, возобновления текущих позиций и альтернативные источники финансирования. Руководство Общества считает, что этот риск является несущественным для деятельности Общества.
Кредитный риск	Кредитный риск – это риск возникновения финансового убытка для Общества, в случае если покупатель или контрагент по сделке не выполняет свои контрактные обязательства. Данный риск возникает, главным образом, в связи с дебиторской задолженностью клиентов Общества. Политика Общества заключается, в основном, в работе с клиентами на условиях частичной предоплаты. В контракты с клиентами включается механизм авансовых платежей. Для обеспечения погашения дебиторской задолженности от клиентов используются банковские гарантии и аккредитивы. Пени за несвоевременную уплату являются стандартным условием, включаемым в договоры с целью ускорения получения оплаты. Кредитный контроль в отношении клиентов осуществляется путем анализа того, находится ли клиент в сложном

	<p>финансовом положении или подлежит банкротству. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества нет.</p>
<p>Риск ликвидности</p>	<p>Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы, насколько это возможно, обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного урегулирования своих обязательств в установленные сроки, как при обычных, так и в сложных условиях ведения деятельности, что позволяет ей избегать неприемлемых убытков или рисков нанесения ущерба репутации Общества. Осмотрительное управление риском ликвидности предполагает поддержание достаточного объема денежных средств и наличие источников финансирования за счет достаточного объема открытых кредитных линий. Общество использует систему учета движения денежных средств, позволяющую осуществлять сбор и анализ информации о предстоящих платежах на период «до месяца». Для управления ликвидностью Общество формирует также резерв ликвидных средств, достаточные для компенсации возможных колебаний в поступлениях выручки с учетом ценовых, валютных и процентных рисков</p>

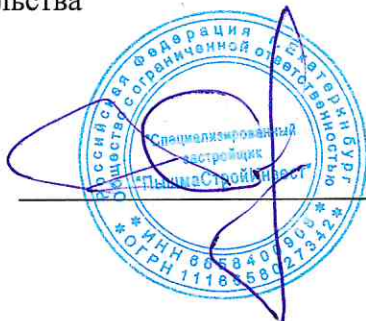
11. Изменения в макроэкономических условиях ведения деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности на Общество влияют различные факторы, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и мире, в том числе изменения в сфере правовой, налоговой и экономической политиках государства.

Руководство Общества анализирует ход изменений с целью принятия управленческих решений для наиболее удовлетворительных финансовых результатов деятельности Общества. А происходящие события классифицирует, в качестве не корректирующих.

Приложения:

14. Основные средства
15. Основные средства в аренде
16. Запасы
17. Дебиторская задолженность
18. Просроченная дебиторская задолженность
19. Кредиторская задолженность
20. Просроченная кредиторская задолженность
21. Затраты на производство
22. Оценочные обязательства



Д.С. Стробыкин

13. 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	1 744	-	-
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	-	-	-
	5287	-	-	-

14. Запасы

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 2022 г.	401 849	727 086	20 825	-	1 108 110
	5250	за 2021 г.	637 000	481 826	716 977	-	401 849
в том числе:							
Октябрьская, 1	5241	за 2022 г.	26 019	-	-	-	26 019
	5251	за 2021 г.	14 292	11 727	-	-	26 019
Октябрьская, 5 (паркинг)	5242	за 2022 г.	578	-	578	-	-
	5252	за 2021 г.	41 894	19 624	60 940	-	578
Козицына, 9	5243	за 2022 г.	31 345	-	-	-	31 345
	5253	за 2021 г.	31 345	-	-	-	31 345
Козицына, 15	5244	за 2022 г.	87 087	22 755	-	-	109 842
	5254	за 2021 г.	84 352	2 735	-	-	87 087
Козицына, 7 (паркинг)	5245	за 2022 г.	368	40 362	-	-	40 730
	5255	за 2021 г.	344	24	-	-	368
Октябрьская, 5 (дом)	5246	за 2022 г.	11 974	-	11 974	-	-
	5256	за 2021 г.	330 442	258 134	576 602	-	11 974
РЗТ	5247	за 2022 г.	34 144	-	-	-	34 144
	5257	за 2021 г.	60 616	443	26 915	-	34 144
Козицына, 7 (дом)	5248	за 2022 г.	194 249	623 753	-	-	818 002
	5258	за 2021 г.	47 663	146 586	-	-	194 249
Октябрьская, 5 недвижимость на продаже		за 2022 г.	5 676	-	3 613	-	2 063
		за 2021 г.	-	16 377	10 701	-	5 676
НДС подрядных организаций		за 2022 г.	10 409	35 847	665	-	45 911
		за 2021 г.	26 052	26 109	41 752	-	10 409
Оборудование, ТМЦ		за 2022 г.	-	383	-	-	-
		за 2021 г.	-	67	67	-	-
Оборудование, переданное в монтаж		за 2022 г.	-	374	-	-	374
		за 2021 г.	-	-	-	-	-
Реализация недвижимости без перехода права собственности		за 2022 г.	-	3 612	-	-	-
		за 2021 г.	-	-	-	-	-

15. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-
	5503	за 2022 г.	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-
	5504	за 2022 г.	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021 г.	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-
	5510	за 2022 г.	134 105	-	158 666	-
	5530	за 2021 г.	101 982	-	134 105	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего						
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	229	-	4	-
	5531	за 2021 г.	529	-	229	-
	5512	за 2022 г.	125 849	-	150 337	-
	5532	за 2021 г.	88 992	-	125 849	-
	5513	за 2022 г.	8 027	-	8 325	-
Прочая	5533	за 2021 г.	12 461	-	8 027	-
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-
	5500	за 2022 г.	134 105	-	158 666	-
	5520	за 2021 г.	101 982	-	134 105	-
Итого						

16. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	210 760	28 100
	5571	за 2021 г.	393 882	210 760
в том числе:				
кредиты	5552	за 2022 г.	210 410	-
	5572	за 2021 г.	336 089	210 410
займы	5553	за 2022 г.	350	28 100
	5573	за 2021 г.	57 793	350
прочая	5554	за 2022 г.	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-
	5575	за 2021 г.	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	93 265	1 016 318
в том числе:	5580	за 2021 г.	59 796	93 265
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	75 867	106 082
	5581	за 2021 г.	40 423	75 867
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-
	5582	за 2021 г.	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	21	178
	5583	за 2021 г.	152	21
кредиты	5564	за 2022 г.	-	909 617
	5584	за 2021 г.	-	-
займы	5565	за 2022 г.	-	-
	5585	за 2021 г.	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	17 377	-
	5586	за 2021 г.	425	441
задолженность по дивидендам	5567	за 2022 г.	-	17 377
	5587	за 2021 г.	-	-
Итого	5550	за 2022 г.	18 796	-
	5570	за 2021 г.	304 025	1 044 418
			453 678	304 025

17. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	8	48
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	46 656	101 348
Итого по элементам	5660	46 664	101 396
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Стоимость реализованной недвижимости	5680	3 612	10 701
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	50 276	112 097

* стоимость реализованной недвижимости, полученной в собственности после завершения строительства

18. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	42 705	-	(4 481)	-	38 223
в том числе:						
Расходы на строительство Орджоникидзе, 1 10ч.	5701	7 450	-	-	-	7 450
Расходы на строительство Орджоникидзе, 1 20ч.	5702	5 395	-	-	-	5 395
Расходы на строительство Орджоникидзе, 3	5703	4 913	-	-	-	4 913
Расходы на строительство Козицына, 14	5704	4 031	-	(862)	-	3 169
Расходы на гарантийные работы Октябрьская, 5	5705	3 441	-	(21)	-	3 420
Расходы на строительство Октябрьская, 5 Паркинг	5706	377	-	(377)	-	-
Расходы на строительство Октябрьская, 5 Дом	5707	17 099	-	(3 222)	-	13 877

Стробыкин Денис

Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

20 февраля 2023 г.

