

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «АСПЭК-Домстрой» за 2022 год

1. Сведения об организации.

Организационно – правовая форма и полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой».

Сокращенное наименование: ООО «АСПЭК-Домстрой».

Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой» зарегистрировано 17.06.2004, о чем выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 18 № 002414155 (выдано ИМНС РФ по Первомайскому району г. Ижевска Удмуртской Республики 17.06.2004).

Новая редакция Устава Общества с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой» утверждена Решением общего собрания участников ООО «АСПЭК-Домстрой» от 27.04.2021 г., о чем в Едином государственном реестре юридических лиц 12.05.2021 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Удмуртской Республике произведена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица.

Место нахождения Общества: 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, дом 268, этаж 1, кабинет 20.

Основной государственный регистрационный номер 1041801057319.

Коды ОКПО – 70998856; ОКАТО – 94401380000; ОКВЭД – 68.10.

ИНН/ КПП – 1835060192/ 183101001 (Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица, выдано ИФНС России по Октябрьскому району г. Ижевска 23.03.2011, серия 18 № 002805792).

Среднесписочная численность работающих на отчетную дату (31.12.2022 г.) составляет 81 человек, в том числе женщин 40.

Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой» определен в размере 400 000 000 рублей, разделен на одну долю. Уставный капитал ООО «АСПЭК-Домстрой» оплачен полностью.

По Уставу основными видами деятельности Общества являются:

- организация управления строительством, осуществление технического надзора;
- строительство и эксплуатация объектов производственно-технического, административного и жилого назначения, ремонтно-реставрационные работы;
- осуществление функций генерального подрядчика;
- осуществление инженерных изысканий для строительства;
- гражданско-промышленное проектирование и строительство, ремонтно-строительные работы;
- выполнение функций заказчика-застройщика в строительстве;
- аренда легковых автомобилей, строительных машин и оборудования;
- оптовая и розничная торговля;
- производство и реализация строительных и иных материалов, деталей и конструкций, комплектующих и иных изделий;
- инвестиционная деятельность;
- купля-продажа недвижимости;
- управление недвижимым имуществом;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;

- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- участие в управлении другими обществами;
- финансовое посредничество;
- оказание технических услуг в области производства технологии компьютерных информационных систем; пуско-наладочные работы, технические консультации;
- аренда торгового оборудования;
- деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;
- рекламная деятельность;
- наём рабочей силы и подбор персонала;
- оказание услуг и проведение работ на коммерческой основе, посредническая деятельность;
- предоставление прочих услуг;
- капиталовложения в ценные бумаги;
- капиталовложения в собственность;
- реализация производственных и коммерческих интересов учредителей;
- производство тепловой энергии;
- оказание посреднических услуг при продаже автомобилей;
- внешнеэкономическая и внешнеторговая деятельность, экспортно-импортные операции;
- осуществление инвестирования собственных или привлеченных средств в проекты сотрудничества с фирмами и организациями зарубежных стран, включая создание самостоятельных производств, совместных предприятий, культурных центров, гостиниц, спортивно-оздоровительных сооружений;
- осуществление других видов хозяйственной деятельности, не противоречащих законодательству России.

Общество является

членом саморегулируемой организации НП «Строитель», Протокол с решением о приеме в саморегулируемую организацию № 20 от 22.12.2009,

членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания – Ассоциация «Союз Изыскателей Верхней Волги», Протокол заседания Совета № 11 от 30.22.2021г, регистрационный номер в реестре членов СРО - № 169,

членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации объектов капитального строительства – Ассоциация СРО «Национальное объединение научно-исследовательский и проектно-изыскательских организаций», Протокол Правления № 01-0212-Ц-21 от 02.12.2021г, регистрационный номер члена в реестре членов СРО - № 1748.

Ответственные за составление бухгалтерской отчетности:

1. Заместитель Генерального директора - Глухов Павел Михайлович
Управляющий ООО «АСПЭК-Домстрой»
2. Главный бухгалтер Дубовцева Оксана Анатольевна

У Общества в пользовании находится товарный знак «АСПЭК» (Буква А).

2. Учетная политика организации

Бухгалтерская отчетность ООО «АСПЭК-Домстрой» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в 2022 году Общество вело в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе на основании Федерального закона № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина РФ № 34н от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями), а также действующих стандартов по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 года №106н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 года №43н., плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94Н), Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», иных нормативных актов, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов (представлены по остаточной стоимости) и активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

Активы и обязательства общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников организации, и активов, и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности)

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствует намерение и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности в ближайшие 12 месяцев.

Выручка в бухгалтерском учете признается по методу «начисления».

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- выручка от сдачи имущества в аренду;
- выручка от продажи товаров;
- выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, (технического заказчика);
- выручка от реализации квартир и офисов.

Выручка от услуг Заказчика-Застройщика и финансовый результат (экономия) по договорам долевого участия, отражается следующим образом:

- с момента заключения договора долевого участия в строительстве и до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ежемесячно, исходя из размера фактически

понесенных расходов по счету 20 (подразделение «Управление капитального строительства») в разрезе объектов строительства и отражается на счете 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам»;

- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на дату последнего числа месяца подписания документа о передаче объекта участнику долевого строительства формируется экономия заказчика-застройщика по объекту, которая остается у застройщика и является его услугой согласно заключенного ДДУ, выполняется проводка Дебет 62-01 Кредит 46-01 «Прочие доходы». Если по данному объекту на конец месяца образовалось кредитовое сальдо на счете 46, то выполняется проводка Д-т 46 К-т 90;

В целях налогообложения по налогу на прибыль доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, не зависимо от фактического получения денежных средств или иного имущества. По договорам с длительным (более одного отчетного периода) циклом доходы распределяются равномерно по плановым срокам окончания строительства.

Выручка от услуг Застройщика по договорам долевого участия, длительность которых составляет более одного отчетного периода, признается в бухгалтерском учете, исходя из размера фактически понесенных расходов, которые за отчетный период считаются возможными к возмещению.

Объекты капитального строительства до ввода их в эксплуатацию отражаются как незавершенные капитальные вложения (на счете 08.10). Учет затрат по капитальному строительству ведется по фактическим расходам в разрезе каждого объекта учета. При строительстве объектов учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства, до получения акта о вводе объекта в эксплуатацию.

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в следующем порядке:

- получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- с генеральным подрядчиком составляются и подписываются формы КС-2, КС-3, КС-11.

Расходы, сформированные в разрезе объектов на счете 20 по подразделению «Управление капитального строительства» ежемесячно списываются на счета учета финансовых результатов. Расходы списываются в сумме пропорциональной фактически проданным квадратным метрам по договорам долевого участия к общей проектной площади, в разрезе каждого объекта строительства. В момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию расходы со счета 20-01 по данному объекту строительства списываются единовременно.

Расходы, сформированные на счетах 26, 44 напрямую относятся на расходы того отчетного периода, в котором возникли.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.5 ФСБУ 6/2020 и стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

По объектам основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки; объекты природопользования), амортизация не начисляется.

Стоимость ремонта основных средств отражается в учете путем включения фактических затрат в себестоимость продукции по мере выполнения ремонтных работ.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов свернуто.

Переоценка основных средств не производится.

Учёт аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

Материально - производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы, за исключением ГСМ, которые учитываются по средней стоимости.

А также в состав запасов включаются затраты на строительство объектов недвижимости, возмещаемых дольщиками, инвесторами на основании договоров долевого участия (Федеральный закон от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и инвестиционных договоров (Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») до момента признания выручки.

Запасы, которые полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, морально устарели, или рыночная стоимость которых снизилась, или которые используются при производстве продукции, чистая стоимость продажи которой на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости, – отражены в бухгалтерском балансе по чистой стоимости продажи как разницы между фактической себестоимостью запасов и их обесценением.

На сумму обесценения запасов образован резерв, отнесенный на увеличение расходов Общества.

За чистую стоимость продажи незавершенного производства принимается величина, равная приходящейся на незавершенное производство доле предполагаемой цены, по которой Общество может продать соответствующие готовую продукцию, работы, услуги.

Готовая продукция и товары для перепродажи, которая полностью или частично потеряла свое первоначальное качество, морально устарела, или в отношении которой произошло сужение рынков сбыта, или рыночная стоимость которой снизилась, – отражена в бухгалтерском балансе по чистой стоимости продажи как разницы между фактической себестоимостью готовой продукции и товаров для перепродажи и ее обесценением.

Чистая стоимость продажи готовой продукции и товаров для перепродажи определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать продукцию и товары для перепродажи в том виде, в котором обычно продает ее в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат для подготовки к продаже и осуществления продажи.

На сумму обесценения готовой продукции, незавершенного производства и товаров для перепродажи образован резерв, отнесенный на увеличение себестоимости продаж.

Общество подтверждает наличие запасов в ходе инвентаризаций, проводимых в последнем квартале отчетного периода.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Перевод долгосрочной задолженности по займам и кредитам в краткосрочную производится в момент, когда по условиям договора займа и кредита до возврата основной суммы долга

остается 365 дней. Дополнительные расходы, связанные с получением кредитов, включаются в состав расходов в периоде, в котором произведены данные расходы.

Проценты по кредитам и займам, полученные на строительство инвестиционных активов, учитываются в стоимости инвестиционных активов.

Обществом формируются оценочные резервы – резерв по сомнительным долгам, резерв под обесценение МПЗ и ОС.

Нереальная к взысканию задолженность списывалась с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Обществом формируется оценочное обязательство на оплату будущих отпусков, на предстоящие строительные работы.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражены в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах развернуто.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в зависимости от срока их погашения.

В бухгалтерском балансе суммы авансов, полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

В бухгалтерском балансе в строке «Запасы» в том числе отражаются суммы по:

- Вложениям в капитальное строительство (счет 08);
- Авансам, выданным под кап. строительство;
- НДС по капитальному строительству.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность по договорам долевого участия отражается развернуто с момента регистрации договора долевого участия.

При заполнении бухгалтерского баланса по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (строка 1250) отражается информация о денежных средствах, аккредитивах и о суммах депозитов.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

С 2022 года организация, перешла на учет арендных операций в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", который утвержден Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. и начало применять ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020г. N 204н.

Организация по договорам аренды с ООО УК «АСПЭК», Администрацией МО "Сарапульский район", ООО УК «Талисман», Управлением имущественных отношений и земельных ресурсов администрации города Ижевска одновременно признало на конец 2021 года, право пользования активом и обязательство по аренде. Проводки выполнены 31 декабря 2021 г. и они не формировали показатели отчетности этого года, а сформировали показатели на 01.01.2022 года начала применения ФСБУ 25/2018.

В целях применения настоящего стандарта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

По Основным средствам согласно ФСБУ 6/2020 были выполнены следующие действия:

- перевод ОС на 41 счет (Товары) на сумму 1 973 тыс. руб.;
- перевод ОС на МЦ 04 (Инвентарь и хоз. принадлежности) на сумму 2 535 тыс. руб.;
- пересмотрен срок полезного использования по 2 объектам ОС, скорректирована амортизация на сумму 315 тыс. руб.;
- определена ликвидационная стоимость у 4 объектов ОС, скорректирована амортизация на сумму 2 055 тыс. руб.

В результате изменения учетной политики в бухгалтерскую отчетность на 01.01. 2022 год, были внесены следующие корректировки:

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки отчетность за 2021 год	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки отчетность за 2022 год
Корректировки показателей на 31.12.2021 г.				
1150	Основные средства	11 958	35 548	47 506
1160	Доходные вложения в мат. ценности	48 071	1 477	49 548
1180	Отложенные налоговые активы	22 066	8 785	30 851
1210	Запасы	1 736 730	1 973	1 738 703
1370	Нераспределенная прибыль	464 319	2 319	466 638
1420	Отложенные налоговые обязательства	7 266	9 382	16 648
1450	Прочие обязательства	1 221 435	36 082	1 257 517

3. Характеристика деятельности и финансовые показатели

В 2022 г. основными направлениями деятельности Общества были:

- подготовка и строительство жилых домов, объектов коммерческой недвижимости в качестве заказчика-застройщика
- услуги по осуществлению контроля и надзора за строительством
- реализация имущества
- сдача в аренду помещений, прочие услуги

В 2022 г. получены разрешения на ввод в эксплуатацию следующих объектов: жилые дома 8-3А; 7-6Б.

Застройщик, ООО «АСПЭК-Домстрой», своевременно выполнил обязательства по передаче прав на объекты строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию по жилым домам 8-3А и 7-6Б. Участники долевого строительства задолженности по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир не имеют.

Финансовые показатели отражены в формах финансовой отчетности «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о финансовых результатах»

Отчет о финансовых результатах.

Валовая прибыль за 2022 год составила (+) 226 653 тыс. руб. Структура прибыли и затрат Общества представлена в таблице 1.

Таблица 1
в тыс. руб.

№ п/п	Вид деятельности	Доходы	Расходы	Прибыль/Убыток
1	Услуги заказчика-застройщика	256 721	45 932	210 789
2	Сдача имущества в аренду	5 490	3 720	1 770
3	Реализация квартир, нежилых помещений, парковок, прочих активов	112 329	97 495	14 834
4	Реализация прочих активов и услуг	58 765	59 505	-740
	ИТОГО	433 305	206 652	226 653

Основную часть расходов по себестоимости за 2022 год составляют следующие затраты:

- амортизация – 1 437 тыс. руб.
- фонд оплаты труда с налогами - 44 321 тыс. руб.
- работы и услуги сторонних организаций – 1 169 тыс. руб. (электроэнергия, коммунальные услуги, содержание зданий и сооружений).

- себестоимость квартир, нежилых помещений, парковок, прочих активов – 97 495 тыс. руб.

- себестоимость товаров 59 505 тыс. руб.

- прочие затраты 2 725 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 130 829 тыс. руб.:

- амортизация – 8 262 тыс. руб.

- фонд оплаты труда с налогами и резервом на оплату отпусков – 65 469 тыс. руб.

- расходы на программное обеспечение – 2 279 тыс. руб.
- работы и услуги сторонних организаций – 28 136 тыс. руб.
- субсидии – 10 961 тыс. руб.
- товарный знак – 3 649 тыс. руб.
- командировочные расходы – 871 тыс. руб.
- материальные расходы – 4 273 тыс. руб.
- прочие затраты – 6 929 тыс. руб.

Доходы от участия в других организациях составили 12 000 тыс. руб.

В составе прочих доходов отражены проценты к получению (стр. 2320 Отчета о финансовых результатах) в размере 55 032 тыс. руб., прочие доходы в сумме 320 375 тыс. руб. (стр. 2340 Отчета о финансовых результатах). Основную часть прочих доходов составляют доходы от реализации прав требования 203 761 тыс. руб., доходы от реализации прочих активов 114 169 тыс. руб. и др.

В составе прочих расходов отражены проценты к уплате (стр. 2330 Отчета о финансовых результатах) в размере 47 262 тыс. руб. и прочие расходы в сумме 317 926 тыс. руб. (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах). Основную часть прочих расходов составляют расходы от реализации прав требования 203 761 тыс. руб., расходы от реализации прочих активов 55 440 тыс. руб., судебные и арбитражные расходы 6 690 тыс. руб., комиссия за размещение выпуска ценных бумаг 40 794 тыс. руб. и др.

Начислен текущий налог на прибыль в размере 50 123 тыс. руб.

Чистая прибыль в 2022 году составила 88 133 тыс. руб.

Относительные показатели прибыльности (рентабельности) деятельности предприятия за 2022 г. сократились, так рентабельность продаж составила (+) 17,5% по сравнению с (+) 20 за 2021 г., рентабельность активов уменьшилась с 2,6% до 1,5%.

Бухгалтерский баланс.

Внеоборотные активы на 31.12.2022 г. составили 593 551 тыс. руб., по сравнению с началом 2022 года увеличение на 45%. Наибольший удельный вес во внеоборотных активах занимают финансовые вложения 67%, основные средства 17%.

Долгосрочные финансовые вложения увеличились на 147 669 тыс. руб. и на 31.12.2022 г. составили 399 291 тыс. руб. Увеличение связано с предоставлением займов ООО «АСПЭК-Тюмень», ООО «АСПЭК-М», ООО «АСПЭК-Чайковский», ООО «АСПЭК-Строй», ООО «АСПЭК-А», ООО «АДС-Альметьевск», ООО «АСПЭК-Инжиниринг».

На конец отчетного года оборотные активы составили 4 356 070 тыс. руб., в том числе дебиторская задолженность 2 169 028 тыс. руб. (50% от общего объема оборотных активов); запасы 2 157 955 тыс. руб., денежные средства и денежные эквиваленты 24 187 тыс. руб. Уменьшение оборотных активов за год составил 12% за счет дебиторской задолженности, денежных средств и денежных эквивалентов.

В структуре вложений в капитальное строительство затраты на строительство жилых домов составляют 555 786 тыс. руб. (100%). На конец 2022 года ведется строительство 2 жилых домов,

строительство осуществляется на денежные средства, привлекаемые по кредитным договорам. В 2023 году планируется ввести в эксплуатацию 2 жилых дома из строящихся.

Большую часть дебиторской задолженности составляет задолженность инвесторов по заключенным инвестиционным договорам и договорам долевого участия в строительстве в размере 958 512 тыс. руб. или 44%.

Краткосрочные финансовые вложения за 2022 год сократились на 48 600 тыс. руб. и на 31.12.2022 года составили 0 тыс. руб. Сокращение связано с погашением задолженности.

За 2022 год собственные средства увеличились на 88 133 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли. На 31.12.2022 г. размер нераспределенной прибыли составил 554 771 тыс. руб. Уставный капитал составил 400 000 тыс. руб., добавочный капитал составил 951 868 тыс. руб., резервный капитал 11 391 тыс. руб.

Общий объем обязательств за 2022 г. сократился на 14% и на 31.12.2022 г. составил 3 031 591 тыс. рублей. Снижение прошло по статьям «заемные средства», «прочие обязательства».

Заемные средства сократились на 216 767 тыс. рублей и составляют на 31.12.2022 г. – 768 472 тыс. руб. (25% от всего объема обязательств). На конец года задолженность по кредитам составила 471 826 тыс. руб.

Прочие обязательства, складывающиеся из расчетов по договорам ДДУ и расчетов по аренде, составили 66% от всех обязательств, они сократились на 355 094 тыс. руб. и на 31.12.2022 г. составили 2 012 935 тыс. руб.

Кредиторская задолженность увеличилась на 50 508 тыс. руб. и на 31.12.2022 г. составляет 207 451 тыс. руб. (7% от всего объема обязательств). Основной причиной является увеличение кредиторской задолженности по строящимся объектам долевого участия.

Такая динамика собственных средств и обязательств улучшает финансовые показатели предприятия, о чем показывают коэффициент соотношения собственных и заемных средств. Коэффициент соотношения собственных и заемных средств (или коэффициент финансовой зависимости) увеличился с 0,52 до 0,63.

Коэффициент текущей ликвидности, характеризующий возможности предприятия исполнять свои обязательства, сократился с 2,5 до 1,4.

Чистые активы предприятия на конец года увеличились на 88 133 тыс. руб. и составили 1 918 030 тыс. руб.

Обязательства перед персоналом по выплате заработной платы в течение года выполнялись своевременно и в полном объеме.

На 01.01.2023 г. ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет полученные обеспечения (поручительства, залоги) на сумму 821 775 тыс. руб. – оплата дольщиками по счетам эскроу.

Выданные обеспечения ООО «АСПЭК-Домстрой» составили 3 731 371 тыс. руб. (выданы ПАО «Сбербанк» и АО «Альфа-Банк»).

Обществом в бухгалтерском балансе основные средства, которые перестают использоваться в деятельности по сдаче в аренду, переводятся на счет 01 и отражаются в балансе по строке 1150

«Основные средства». При передаче объектов основных средств в аренду производится их перевод на счет 03, в бухгалтерском балансе на 31.12.22 г. отражаются по строке 1150 «Основные средства».

Показатели в разделе «Оборотные активы» (строка 1230) и в разделах «Краткосрочные обязательства» и «Долгосрочные обязательства» (строки 1450, 1550) скорректированы на суммы по договорам ДУ, которые не прошли регистрацию в Росреестре на отчетную дату. Задолженность по договорам, в которых Общество выступает техническим заказчиком, отражена в бухгалтерском балансе свернуто.

В отчете о движении денежных средств сумма НДС отражена свернуто в размере 183 715 тыс. руб. по строке 4129 «прочие платежи» раздела Денежные потоки от текущих операций. Обществом выделен весь НДС, который уплачен поставщикам, при этом фактически данные суммы НДС не принимаются к возмещению из бюджета, а учитываются в большей части в стоимости будущих объектов недвижимости.

В отчете о движении денежных средств по строке 4129 «Прочие платежи» отражены:

- суммы НДС в размере 183 715 тыс. руб.
- прочие налоги в размере 4 168 тыс. руб.
- штрафы пени неустойки, благотворительность в размере 8 365 тыс. руб.
- перечисление беспроцентных займов в размере 373 152 тыс. руб.
- прочие платежи 12 278 тыс. руб.

Расчеты по договорам долевого участия отражаются в бухгалтерском балансе развернуто, соответственно в составе дебиторской задолженности по строке 1230 и прочих обязательств, строки 1450 и 1550. В случае если передача объекта по договору долевого участия предполагается в течение 12 мес. после отчетной даты, то обязательства отражаются в составе строки 1550 «Прочие обязательства», свыше по строке 1450.

Совокупные затраты предприятия на энергоресурсы.

Таблица 2

Вид энергоресурса	2022 г., тыс. рублей	2021 г., тыс. рублей	% роста
Теплоэнергия	254,1	228,2	111%
Электроэнергия	43,5	565,7	7,6%
Природный газ			0%
ВСЕГО	297,6	793,9	37%

Совокупные затраты предприятия на энергоресурсы за 2022 г. составили 297,6 тыс. рублей, что на 37% меньше уровня 2021 г. В общей сумме затрат на энергоресурсы расходы на электроэнергию составляют 15%, расходы на теплоэнергию 85%.

Иные пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год представлены в таблицах:

2. Основные средства
3. Финансовые вложения
4. Запасы
5. Дебиторская и кредиторская задолженность

6. Затраты на производство
7. Оценочные обязательства
8. Обеспечения обязательств

Экологические платежи.

Сумма экологических платежей за 2022 год составила 0 руб.

4. Условные факты хозяйственной деятельности.

Незавершенные на отчетную дату судебные разбирательства, в которых ООО «АСПЭК-Домстрой» выступает ответчиком, отражены в таблице № 3:

Таблица № 3

п/п	Наименование организации (ФИО гражданина)	Сумма основного долга, руб.	Сумма пени, штрафов по иску, руб.	Общая сумма задолженности по иску, руб.	Договор, по которому подан иск
1	ТСН "Дом на Ленина" (дело № А71-2459/2020)	—	—	—	устранение строительных недостатков возникших по причине отклонения от проекта, денежной оценки нет
2	ТСН «Орджоникидзе, 67» (дело № А71-17775/2019)	—	—	—	устранение строительных дефектов в рамках гарантийных обязательств, денежной оценки нет.
3	РОО «Содействие» в интересах потребителей Черемных и Маслова (Октябрьский районный суд, Дело № М-910/2021)	1 000 000,00		1 000 000,00	Об устранении недостатков МКД № 69 по ул. /Орджоникидзе в г. Ижевске, возмещении морального вреда
4	Ленков, Шушакова, Березина (Октябрьский районный суд, Дело № 2-4974/2020)	60 000,00		60 000,00	Об устранении недостатков в МКД ул. Орджоникидзе, 57, возмещении морального вреда
5	Полиневский Е.В., Булдакова Е.А. (Устиновский районный суд, дело М-3093/2020)			300 000,00	О взыскании суммы на устранение недостатков и морального вреда
6	ТСЖ «Ниагара» (дело А71-14256/2020)	480 552,72		480 552,72	О взыскании неосновательного обогащения
7	РОО УР «ЗПП «Содействие» в интересах Шилькова Р.А., неопределенного круга собственников помещений в МКД Орджоникидзе, 67 Соистец ТСН «Орджоникидзе, 67» (дело 2-2037/2020)			204 247,00	Об устранении дефектов в рамках гарантийных обязательств.
8	ТСН «Орджоникидзе, 67» (дело № А71-9601/2022)	—	—	—	устранение строительных дефектов в рамках гарантийных обязательств, денежной оценки нет.
9	САО «РЕСО-Гарантия» (дело А71-5775/2022)			16 080,00	О взыскании в порядке суброгации страхового возмещения
10	Черевкова О.В. (дело 2-2187/2022, мировой			70 041,50	О взыскании стоимости устранения недостатков

	судья судебного участка №4 Первомайского района г. Ижевска)				
11	Малков К.Ю., Малкова Е.Ю. (дело 2-3828/2022)			214 308,80	О взыскании стоимости недостатков
12	ТСЖ «Берша, 32» (дело А71-4135/2014)			23 246 573,78	Об изменении способа исполнения решения
13	СНТ «Восточный-2» (дело А71-16624/2022)			632 218,80	О взыскании неосновательного обогащения
14	Созонов А.В., Созонова Н.М. (М-2927/2022)			495 549,68	О взыскании стоимости недостатков, компенсации морального вреда
15	ОАО Проектный институт «Ижтехпроект» (А71-18731/2022)			994 000,00	задолженность оплачена, исковое заявление оставлено без рассмотрения, 21.02.2023г.
16	Наговицын В.Ю. (мировой судья судебного участка №5 Октябрьского района г. Ижевска)			78 832,80	О взыскании стоимости устранения недостатков
17	Улыбина Е.В. (дело 2-1691/2022)			320 000,00	Взыскание стоимости недостатков

В соответствии с действующим законодательством организация несет гарантийные обязательства по исполненным договорам долевого участия в строительстве перед участниками долевого строительства и инвесторами согласно условиям договоров.

5. Информация о связанных сторонах

В течение 2022 года предприятие вело активную деятельность с предприятиями группы «АСПЭК». Данные предприятия являются связанными по отношению к ООО «АСПЭК-Домстрой».

1. Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 % уставного капитала ООО «АСПЭК-Домстрой»:

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АСПЭК» владеет долей в размере 100%, номинальной стоимостью 400 000 000 рублей.

Место нахождения участника: 426011, г. Ижевск, ул. Холмогорова, дом 3, помещение 26.

2. Юридические лица, в которых ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться более 20 % уставного капитала:

1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АСПЭК-Строй» (ОГРН 1191832014527, ИНН 1831195022, место нахождения: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 13). ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 51% уставного капитала, номинальной стоимостью 5 100 рублей.

2. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АСПЭК-М» (ОГРН 1191832027815, ИНН 1831196964, место нахождения - г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 21). ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 51% уставного

капитала, номинальной стоимостью 25 500 рублей.

3. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АСПЭК-Чайковский» (ОГРН 1201800000742, ИНН 1831197301, место нахождения - г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 18). ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 51% уставного капитала, номинальной стоимостью 25 500 рублей.

4. ООО Специализированный застройщик «АДС Групп». Место нахождения: 420140 г. Казань, ул. Вербная, 1, помещение 1003. ИНН 1660360107. ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 51% уставного капитала, номинальной стоимостью 25 500 рублей.

5. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-А». Место нахождения: 426008 г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, этаж 1, кабинет 20. ИНН 1831202512. ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 51% уставного капитала, номинальной стоимостью 25 500 рублей.

6. ООО Специализированный застройщик «Казань Сити Девелопмент». Место нахождения: Республика Татарстан, г. Казань, 2-я привольная улица, д. 33А, пом. 3. ИНН 1655447112. ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет право распоряжаться 50% уставного капитала, номинальной стоимостью 25 000 рублей.

3. Единоличный исполнительный орган ООО «АСПЭК-Домстрой»:

25 января 2022 года единственный участник организации – ООО Управляющая компания «АСПЭК» приняла решение о продлении полномочий единоличного исполнительного органа - управляющей организации – ООО «АСПЭК-групп», соответствующий договор на управление был продлен.

12 мая 2022 года единственный участник организации – ООО Управляющая компания «АСПЭК» приняла решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от ООО «АСПЭК-групп» к другой организации ООО «АСПЭК ГРУПП» (ОГРН 1217700323125, ИНН 9703039953, г. Москва), договор на управление был подписан 13 мая 2022г. Генеральным директором ООО «АСПЭК ГРУПП» Хорошавцевым В.Г. была выдана доверенность Глухову П.М., заместителю генерального директора – управляющему ООО «АСПЭК-Домстрой», на представление прав на подписание всех документов бухгалтерского учета.

4. Совет директоров: отсутствует.

5. Иные связанные лица:

1. ООО «АСПЭК ГРУПП». ИНН 9703039953. Место нахождения: г. Москва, Вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 8 стр. 1, этаж 9, помещ./ком. IN/14..
2. ООО «АСПЭК-групп». ИНН 1831199299. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, этаж 1, помещение 14.
3. ООО «Управляющая компания «АСПЭК». ИНН 1831150134. Место нахождения: 426011, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, помещение 26.
4. ООО «УК «Талисман», ИНН 1831149650, Место нахождения: г. Ижевск, ул. Холмогорова, 11.
5. ООО «Центр управления проектами АСПЭК». ИНН 1831163831. Место нахождения: 426011, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, этаж 4, помещение 29.
6. ООО «Геофинанс», ИНН 7704802780. Место нахождения: 121099, г. Москва, Прямой переулок, д.12, стр. 1.
7. ООО «АСПЭК-Открытие», ИНН 1840079449. Место нахождения: г. Ижевск, ул. г. Ижевск, ул.

- Союзная, д. 2Д.
8. ООО «АСПЭК-Авто». ИНН 1840012733. Место нахождения: 426075, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2А.
 9. ООО «АСПЭК-Моторс». ИНН 1831092235. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2Б.
 10. ООО «АСПЭК-Лидер». ИНН 1831131660. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 9.
 11. ООО «АСПЭК-Центр». ИНН 1831114859. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 9
 12. ООО «АСПЭК-Премиум». ИНН 1834046830. Место нахождения: 426075, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2Д.
 13. ООО «АСПЭК-Моторс-Сервис». ИНН 1834046822. Место нахождения: 426075, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2Б.
 14. ООО «Премьер-Авто». ИНН 1831163599. Место нахождения: 426075, г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2А.
 15. ООО «АМС». ИНН 1840029543. Место нахождения: 426075 г. Ижевск, ул. Союзная, 2В, этаж 2 комната 14.
 16. ООО «АСПЭК-Детейлинг», ИНН 1840077963. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Союзная, д. 2В.
 17. ООО «АСПЭК-Драйв», ИНН 1834051100. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Союзная, 2в.
 18. ООО «АСПЭК-Импульс». ИНН 1840002485. Место нахождения: УР, г. Ижевск, ул. Союзная, 2А.,
 19. ООО «Экоферма «Дубровское». Место нахождения: 426011, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, кабинет 22.
 20. ООО «АСПЭК-Органик». ИНН 1831204541. Место нахождения: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д.3, этаж 5, помещение 27.
 21. ООО «АСПЭК-Агро». ИНН 1831207221. Место нахождения: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, этаж 5, помещ. 15.
 22. ООО «АСПЭК-Интерстрой». ИНН 1835071780. Место нахождения: УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, этаж 3, офис 26 «з»,
 23. ООО «АСПЭК-Инжиниринг». ИНН 9703098469. Место нахождения: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 8, стр. 1, помещ. IN, ком. 14.
 24. ООО «АСПЭК-Проект». ИНН 1831101264. Место нахождения: 426008, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268.
 25. ООО «АСПЭК-Недвижимость». ИНН 1831146120. Место нахождения: 426008, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268.
 26. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-Строй», ИНН 1831195022. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 13,
 27. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-М», ИНН 1831196964. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 21,
 28. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-Чайковский», ИНН 1831197301. Место нахождения: г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, этаж 1, кабинет 18,
 29. ООО Специализированный застройщик «АДС Групп». ИНН 1660360107. Место нахождения: 420140 г. Казань, ул. Вербная, 1, помещение 1003.
 30. ООО Специализированный застройщик «АДС-Альметьевск». ИНН 1644098734. Место нахождения: 423461 РТ, г. Альметьевск, ул. Шевченко, д. 25, офис 201.
 31. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-А». ИНН 1831202512. Место нахождения: 426008 г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, этаж 1, кабинет 20
 32. ООО Специализированный застройщик «Казань Сити Девелопмент». ИНН 1655447112. Место нахождения: Республика Татарстан, г. Казань, 2-я привольная улица, д. 33А, пом. 3,
 33. ООО Специализированный застройщик «АСПЭК-Тюмень». ИНН 7203526105. Место нахождения: 625005, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Щербакова, д. 88А, оф. 301.
 34. ООО «АСПЭК-Актив». ИНН 1831203636. Место нахождения: 426008 г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, этаж 1, кабинет 33.
 35. ООО АСПЭК-Лес». ИНН 1831206370. Место нахождения: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 3, этаж 5, помещ. 27.
 36. ООО «АСПЭК-Лес Ефимовский». ИНН 4715778325. Место нахождения 187620, Россия, Ленинградская область, Бокситогорский р-он, п.г.т. Ефимовский, ул. Гагарина, д. 30.
 37. Хорошавцев В.Г.

Перечень основных операций со связанными сторонами (суммы указаны с НДС):

Таблица 4

1. Поступление работ, товаров, услуг		Сумма, тыс. руб.
АСПЭК - ПРОЕКТ ООО		5 614
АСПЭК-АВТО ООО		63
АСПЭК-Центр		315
АСПЭК-Драйв		99
АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО		1 758 811
АСПЭК Групп ООО		11 461
АСПЭК-Групп ООО		2 454
АСПЭК-НЕДВИЖИМОСТЬ ООО		1 883
ЭКОФЕРМА ДУБРОВСКОЕ ООО		20
УК АСПЭК ООО		381
УК ТАЛИСМАН ООО		519
Хорошавцев В.Г.		282 692
2. Основная реализация товаров, работ, услуг		Сумма, тыс. руб.
АСПЭК - ПРОЕКТ ООО		2 426
АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО		8 215
АСПЭК-СТРОЙ СЗ ООО		9 994
АСПЭК-М ООО СЗ		29 504
АСПЭК-ДРАЙВ		2
УК ТАЛИСМАН ООО		695
АСПЭК-ИНЖИНИРИНГ ООО		276
ЭКОФЕРМА ДУБРОВСКОЕ ООО		1 050
СЗ АСПЭК-А ООО		228
Премьер - Авто ООО		38
СЗ АДС-Альметьевск ООО		222
3. Реализация прочих активов, основных средств, уступки, претензии		Сумма, тыс. руб.
УК АСПЭК ООО		207 964
4. Проценты к получению		Сумма, тыс. руб.
АСПЭК-М СЗ ООО		17 101
АСПЭК-Мотор-Спорт		182
АСПЭК-СТРОЙ СЗ ООО		11
СЗ АСПЭК-ТЮМЕНЬ ООО		107
Хорошавцев В.Г.		630
СЗ АСПЭК-А ООО		195
СЗ АДС-Альметьевск ООО		726
СЗ АСПЭК-Чайковский ООО		10 744
АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО		1 785
АСПЭК-ИНЖИНИРИНГ ООО		30
5. Проценты к уплате		Сумма, тыс. руб.
УК АСПЭК ООО		1 892

Остатки задолженности по связанным сторонам:

Таблица 5

Суб. счет	Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
76-06	АСПЭК Групп ООО	-	1 694
76-06	АСПЭК - ПРОЕКТ ООО	-	4 203
62.01	АСПЭК - ПРОЕКТ ООО	667	-
76.05	АСПЭК - ПРОЕКТ ООО	-	343
76.06	АСПЭК-АВТО ООО	-	23
62.01	АСПЭК-Драйв	2	-
62.01	АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО	1 430	-
76.03	АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО	87 680	-

76.05	АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО	66 682	114 085
76.06	АСПЭК-ИНТЕРСТРОЙ ООО	19 359	184
62.01	АСПЭК-М ООО СЗ	17 863	-
76.09	АСПЭК-М ООО СЗ	10 048	-
76.06	АСПЭК-М ООО СЗ		93
76.09	АСПЭК-Мотор-Спорт	1 477	-
76.06	АСПЭК-НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	-	188
76.06	АСПЭК-Драйв ООО	-	15
76.06	АСПЭК-Центр ООО	70	-
62.01	АСПЭК-Инжиниринг ООО	276	-
76.09	АСПЭК-Инжиниринг ООО	30	-
62.01	АСПЭК-СТРОЙ СЗ ООО	4 370	-
76.09	АСПЭК-СТРОЙ СЗ ООО	12 452	-
76.06	АСПЭК-СТРОЙ СЗ ООО	21 614	-
62.01	СЗ АСПЭК-Чайковский ООО	42 829	-
76.09	СЗ АСПЭК-Чайковский ООО	10 745	-
76.06	СЗ АСПЭК-Чайковский ООО	83	
76.06	СЗ АДС-Групп ООО	10	-
76.06	СЗ АДС-Альметьевск ООО	4	-
76.09	СЗ АДС-Альметьевск ООО	778	-
62.01	СЗ АДС-Альметьевск ООО	201	-
62.01	СЗ АСПЭК-А ООО	123	-
76.09	СЗ АСПЭК-А ООО	207	-
76.09	СЗ АСПЭК-ТЮМЕНЬ ООО	115	-
76.06	УК АСПЭК ООО	343 729	64
62.01	УК ТАЛИСМАН ООО	158	-
76.06	УК ТАЛИСМАН ООО	-	92
62.01	Хорошавцев В.Г.	1 112	-
76.06	ЭКОФЕРМА ДУБРОВСКОЕ ООО	350	-
62.01	ЭКОФЕРМА ДУБРОВСКОЕ ООО	10 942	-
76.03	ЭКОФЕРМА ДУБРОВСКОЕ ООО	2 389	6 373

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Расчеты со связанными сторонами осуществлялись в том числе взаимозачетами.

В составе информации о связанных сторонах ООО «АСПЭК-Домстрой» предоставляет данные о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу (генеральный директор, директору по строительству, финансовому директору, заместителю генерального директора по правовой работе, главному бухгалтеру, коммерческому директору, главному инженеру) в совокупности по оплате труда за отчетный период и начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за 2022 год в таблице № 5.

Краткосрочные вознаграждения:

Таблица № 6

Наименование	Оплата труда, руб.	Начисления на ФОТ – бюджет, руб.	Начисления на ФОТ- внебюджет. Фонды, руб.	Отпускные, руб.	Оплата лечения, руб.	Оплата коммуналь н. Услуг, руб.
Управленческий персонал	13 793 968,38	1 917 799,00	3 259 427,60	658 123,78	-	-

6. Учет займов и кредитов

Расшифровка кредитов и займов на 31.12.2022 г. представлена в таблице № 7

Таблица № 7

в тыс. руб.

Наименование кредитора	Номер договора	Дата договора	Сумма кредита/займа	Дата погашения по договору	Остаток задолженности по основному долгу, тыс. руб.	Задолженность по процентам, тыс. руб.	Ставка, %	Периодичность погашения процентов	Размер комиссии, %	Обеспечение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
ООО ИК "ИВОЛГА КАПИТАЛ" (инвесторы Мосбиржи)	№ 4-01-00634-R	23.12.2021	400 000	19.12.2024	294 573	0	14,5%	Ежеквартально	-	Поручительское
Итого долгосрочных обязательств (стр. 1410)	х	х	х	х	294 573	0	х	х	х	х
АО "АЛЬФА Банк"	04P73L	10.12.2021	367 000	30.09.2023	267 387	1 127	9%	В конце срока договора	-	Поручительское, залог
АО "АЛЬФА Банк"	04J21L	13.12.2021	367 000	30.09.2023	204 440	945	9%	В конце срока договора	-	Поручительское, залог
Итого краткосрочных обязательств (стр. 1510)	х	х	х	х	473 899	х	х	х	х	х
Всего обязательств (стр. 1410+1510)	х	х	х	х	768 472	х	х	х	х	х

7. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговая база по налогу на прибыль за 2022 год составила 250 616 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль в 2022 году составляет 36 209 тыс. руб., постоянный налоговый расход составляет 7 053 тыс. руб., отложенный налог на прибыль составляет 22 252 тыс. руб.

8. Налоговые выплаты

Предприятием в 2022 году было уплачено в бюджет и внебюджетные фонды 114 787 тыс. руб.

Наибольшая часть выплат произведена по налогу на прибыль – 60 237 тыс. руб., НДС – 16 851 тыс. руб., НДФЛ – 11 420 тыс. руб., налогу на имущество – 2 386 тыс. руб., земельному налогу 1 763 тыс. руб., страховые взносы – 22 115 тыс. руб.

Предприятием в 2022 году возмещено из бюджета НДС 0 тыс. рублей.

9. Информация о созданных резервах

Предприятием в 2022 г. создан резерв по сомнительным долгам в размере 3 871 тыс. руб., резерв по отпускам в размере 11 420 тыс. руб., резерв по работам сезонного характера 14 519 тыс. руб., резерв под снижение стоимости материальных активов 10 628 тыс. руб.

10. Риски хозяйственной деятельности

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса - омикрона.

В 2022 году экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и повышение цен

на мировых товарных рынках. Тем не менее более высокие цены на некоторых рынках в России и по всему миру также способствуют росту инфляции в России.

У Общества отсутствует неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Текущая конфликтная ситуация с Украиной, а также введенные санкции, Общество оценивает как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2022 год.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

10.1. Рыночные риски.

10.1.1. Валютные риски.

ООО «АСПЭК-Домстрой» не подвержено валютному риску, поскольку у Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

10.1.2. Риск изменения процентной ставки.

ООО «АСПЭК-Домстрой» подвержено риску изменения процентной ставки, так как по состоянию на 31.12.2022 имеет на балансе процентные обязательства с вероятностью изменения процентной ставки по ним.

Действующие кредитные договоры содержат следующие условия расчета процентной ставки:

- 1) Базовая ставка по кредиту устанавливается с учетом получения кредитными организациями федеральной субсидии на компенсацию уровня процентной ставки заёмщику. При прекращении действия программы субсидирования уровень базовой ставки устанавливается с учетом рыночных условий;
- 2) Уровень процентной ставки зависит от соотношения объема задолженности с объемом денежных на эскроу-счетах: превышение задолженности над накоплениями на эскроу-счетах вызывает рост ставки по полученным траншам в рамках одного кредитного договора.

10.1.3. Прочий ценовой риск.

ООО «АСПЭК-Домстрой» не подвержено прочему ценовому риску, поскольку у него отсутствуют вложения в ценные бумаги, имеющие рыночную котировку.

10.2. Кредитный риск.

ООО «АСПЭК-Домстрой» подвержено кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Обществом товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также в результате размещения средств Общества в финансовые вложения и на банковские счета, выдачи поручительств за третьих лиц.

Максимальный кредитный риск, возникающий у ООО «АСПЭК-Домстрой» по видам активов включает следующее:

Таблица 8
тыс. руб.

Показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Финансовые вложения	399 291	300 222	244 868
- Муниципальные облигации			
- Облигации организаций (корпоративные облигации)			
- Векселя			
- Займы выданные, доли в УК	399 291	300 222	244 868
Дебиторская задолженность	2 169 028	2 917 150	3 464 186
- Дебиторская задолженность по проданным товарам, продукции, работам, услугам	1 195 664	590 090	719 422
- Прочая дебиторская задолженность	973 364	2 327 060	2 744 764
Денежные средства и денежные эквиваленты	24 187	250 519	62 588
- Денежные средства на расчетных и валютных счетах	24 187	80 534	37 020
- Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	0	169 985	0
- Денежные средства с ограничением использования	0	0	25 568
Итого риски, относящиеся к статьям бухгалтерского баланса	2 592 506	3 467 891	3 771 642
Поручительства, выданные Обществом за третьих лиц	3 731 372	860 300	0
Итого максимальный кредитный риск	6 323 878	4 328 191	3 771 642

Данные таблицы свидетельствуют о том, что начиная с 2021 г. произошли существенные структурные изменения в совокупном кредитном риске, выраженные в увеличении рисков сопряженных с предоставленными Обществом поручительствами с 20% в 2021г. до 59% в 2022г. и сокращением доли рисков относящихся к дебиторской задолженности с 67% до 34% соответственно.

Отдельно стоит отметить, что в состав прочей дебиторской задолженности, в том числе входят расчеты по инвестиционным договорам и договорам долевого участия – 973 364 тыс. руб.

Расчеты по инвестиционным договорам и договорам долевого участия осуществляются своевременно, об этом свидетельствует тот факт, что на момент получения разрешений на ввод объектов в эксплуатацию отсутствует задолженность дольщиков перед застройщиком.

В Обществе выстроен процесс контроля за дебиторской задолженностью. С целью определения динамики и качества дебиторской задолженности, а также выработки мероприятий по её сокращению с периодичностью раз в месяц проводятся заседания комиссии по дебиторской задолженности. Решения комиссии обязательны к выполнению исполнителями, ответственными за сотрудничество контрагентом по которому допущен рост дебиторской задолженности.

Еще одну группу риска составляют финансовые вложения (6% в 2020 г., 7% в 2021 г. и 6% в 2022 г.). Данная статья представлена:

- займами, выдаваемыми предприятиям группы АСПЭК, которые характеризуют себя, как кредитоспособные заемщики, а поэтому риск того, что данные контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом, является минимальным;

Обществом предоставлены поручительства совокупным объемом 3 731 372 тыс. руб.

Поручительство предоставляется банкам-партнерам проекта жилой застройки, которые осуществляют финансирование строительства: ПАО «Сбербанк», АО «Альфа Банк». Выгодоприобретателем от предоставления поручительства являются дочерние организации, на которых по состоянию на 31.12.2022 были открыты кредитные линии для реализации проектов жилой застройки.

Кредитный риск по поручительствам считаем минимальным, так как процесс реализации проекта дочерним Обществом полностью контролируется ООО «АСПЭК-Домстрой», которое выступает в проекте в качестве технического заказчика, о чем между хозяйствующими субъектами заключен соответствующий договор.

10.3. Риск ликвидности.

Признаком существования данного риска является наличие у Общества финансовых обязательств: кредиторской задолженности (в том числе по основной и прочей деятельности), займов полученных и банковских кредитов, векселей, выпущенных компанией, и прочих обязательств.

ООО «АСПЭК-Домстрой» имеет и текущую кредиторскую задолженность, и кредиты и иные обязательства.

В данном случае, риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство ООО «АСПЭК-Домстрой» ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Общества.

Приведенные ниже таблицы показывают распределение обязательств Общества по срокам, оставшимся до погашения, указанным в заключенных Обществом договорах. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют денежные потоки, включая общую сумму обязательств по полученным кредитам и займам и выданным Обществом поручительствам.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

В таблице ниже представлен анализ обязательств ООО «АСПЭК-Домстрой» по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 года:

Таблица 10
тыс. руб.

Показатель	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства			1 028 445	1 489 880		2 518 325
Банковские овердрафты						0
Банковские кредиты				1 131 375		1 131 375
Векселя выданные			3 189			3 189

Облигации выпущенные						0
Иные займы полученные						0
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками						0
Прочая кредиторская задолженность		401 309				401 309
Поручительства выданные				521 849		521 849
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	0	401 309	1 031 634	3 143 104	0	4 576 047

В таблице ниже представлен анализ обязательств ООО «АСПЭК-Домстрой» по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 года:

Таблица 11
тыс. руб.

Показатель	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства			2 331 948	0		2 331 948
Банковские овердрафты						0
Банковские кредиты		528 965		235 479		764 444
Векселя выданные			644			644
Облигации выпущенные				209 985		209 985
Иные займы полученные						0
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками						0
Прочая кредиторская задолженность		161 915				161 915
Поручительства выданные				860 300		860 300
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	0	690 880	2 332 592	1 305 764	0	4 329 236

В таблице ниже представлен анализ обязательств ООО «АСПЭК-Домстрой» по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2022 года:

Таблица 11
тыс. руб.

Показатель	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Обязательства			2 539 351			2 539 351
Банковские овердрафты						0
Банковские кредиты		268 514	205 385			473 899
Векселя выданные			94			94
Облигации выпущенные				294 573		294 573

Иные займы полученные						0
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками						0
Прочая кредиторская задолженность		233 297				233 297
Поручительства выданные				3 731 372		3 731 372
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов по заемным средствам	0	501 811	2 744 830	4 025 945	0	7 272 586

В структуре обязательств ООО «АСПЭК-Домстрой» на 31.12.2022 основную долю – 55%, составили долгосрочные обязательства от 1 года до 3 лет – 4 025 945 тыс. руб., в тч.: задолженность по облигационному займу 294 573 тыс .руб. и поручительства за дочерние компании 3 731 372 тыс. руб.

Так же существенная доля – 38%, приходится на обязательства сроком от 3 месяцев до 1 года. Данная сумма обязательств состоит из задолженности по целевым кредитам – 205 385 тыс. руб., прочих обязательств в сумме 2 539 351 тыс. руб., в состав которых входят обязательства Общества перед участниками долевого строительства в сумме 1 978 873 тыс. руб., и задолженности по векселю выданному ООО «Авто-тур» в сумме 94 тыс. руб.

Из прочей кредиторской задолженности основную долю занимает задолженность перед генподрядчиком по объектам 7-6Б, 7-6В – ООО «АСПЭК-Интерстрой» в сумме 107 101 тыс. руб.

Для оценки платежеспособности Общества произведем расчет коэффициента текущей ликвидности (Ктл). Нормативное значение данного коэффициента находится в интервале от 1,5 до 2,5:

$$\text{Ктл} = \text{стр.1200} / (\text{стр.1500} - \text{стр.1530} - \text{стр.1540}) = 4\,356\,070 / (2\,691\,871 - 0 - 25\,940) = 1,6.$$

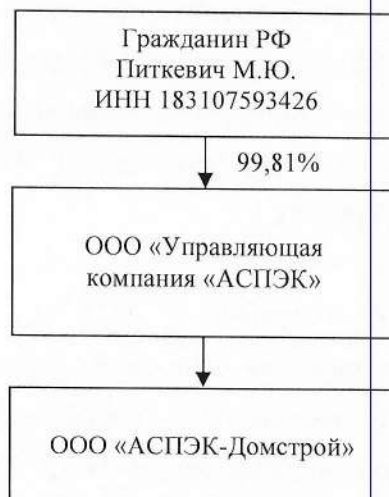
Коэффициент текущей ликвидности находится в нормативных пределах, следовательно, Общество имеет возможности для ведения хозяйственной деятельности, достаточные для погашения своих срочных обязательств, что позволяет сделать вывод, о том, что риск ликвидности Общества минимален.

11. Сведения о бенефициарном владельце ООО «АСПЭК-Домстрой».

Бенефициарным владельцем ООО «АСПЭК-Домстрой» является Питкевич Михаил Юрьевич, который косвенно (через третьих лиц) владеет данным юридическим лицом согласно указанной ниже схеме:

Схема 1

Структура владения ООО «АСПЭК-Домстрой»



12. Информация о перспективах организации

В 2022 г. деятельность ООО «АСПЭК-Домстрой» сосредоточена в трех направлениях:

- 1) Строительство жилых домов;
- 2) Реализация квартир, парковок и нежилых помещений (офисы);
- 3) Услуги управляющего проектом – технический заказчик Объекта.

В 2023 г. ООО «АСПЭК-Домстрой» продолжит деятельность заказчика-застройщика, а также в дальнейшем будет выступать и в качестве управляющего проектом жилищного строительства, выполняя функцию технического заказчика на объектах.

Основной объем физического строительства жилых домов в 2023 г. будет осуществляться на дочерних компаниях ООО «АСПЭК-Домстрой» имеющих статус специализированных застройщиков.

Так, например, реализация активных строительных проектов, на которых ООО «АСПЭК-Домстрой» уже выступает в качестве управляющего проектом, идет на дочерних компаниях – специализированных застройщиках:

- 1) ООО СЗ «АСПЭК-М» (доля ООО «АСПЭК-Домстрой» в уставном капитале 51%): г. Ижевск по ул. 40 лет Победы: ЖК Форест № 6, № 3, № 4, № 8; ЖК Васнецово № 1, № 4;
- 2) ООО СЗ «АСПЭК-Строй» (доля ООО «АСПЭК-Домстрой» в уставном капитале 51%): г. Ижевск по ул. Союзная: ЖК Артнова 1;
- 3) ООО СЗ «АСПЭК-А» (доля ООО «АСПЭК-Домстрой» в уставном капитале 51%): г. Ижевск по ул. Союзная: ЖК Артнова 5;

- 4) ООО СЗ «АСПЭК-Чайковский» (доля ООО «АСПЭК-Домстрой» в уставном капитале 99%): г. Ижевск по ул. им. архитектора П.П. Берша: 7-4А, 7-4Б, 7-4В;
- 5) ООО СЗ «АДС-Альметьевск» (доля ООО «АСПЭК-Домстрой» в уставном капитале 51%): г. Альметьевск по ул. Объездная: Квартал А4.

Несмотря на то, что физическое строительство осуществляется на дочерних компаниях, фактически главным бенефициаром их деятельности на уровне основного хозяйственного общества является ООО «АСПЭК-Домстрой».

Начало деятельности дочерней компании ООО СЗ «АДС Альметьевск» можно считать фактом выхода ООО «АСПЭК-Домстрой» на федеральный уровень.

Деятельность по увеличению доли рынка организации на федеральном уровне в 2023 г. будет продолжена. Уже зарегистрированы дочерние компании ООО «АСПЭК-Домстрой» и идет подготовительная работа по старту проектов в г. Тюмень (ООО СЗ «АСПЭК-Тюмень») и в г. Казань (ООО СЗ «АДС Групп»).

После размещения облигаций в 2021 г., ООО «АСПЭК-Домстрой» продолжает формирование своей истории на фондовом рынке с целью подготовки к следующим заимствованиям. Помимо операционных показателей деятельности, это выражено также в регулярной подготовке отчетности по стандартам МСФО на годовой и полугодовой основе, работе над повышением уровня рейтинга кредитоспособности.

Важность присутствия на фондовом рынке обусловлена объективной необходимостью диверсификации источников финансирования для строительства многоквартирных домов.

Заимствования на рынке ценных бумаг открывают широкие возможности по масштабированию деятельности компании. В жестких условиях банковского проектного финансирования, при котором в обязательном первоочередном порядке требуется подтвердить собственное участие в проекте в денежном выражении, необходимость наличия оборотного капитала становится особенно острой.

Публичная история Общества – история на рынке ценных бумаг – это важная репутационная составляющая, подтверждающая высокий уровень ответственности и компетенции ООО «АСПЭК-Домстрой» в занимаемой рыночной позиции.

В 2022 г. ООО «АСПЭК-Домстрой» будет завершено строительство 2 объектов: 7-6В, 7-6Г – общая площадь сдаваемых объектов 14,2 тыс. кв.м. С учетом ввода 3 домов дочерней компанией ООО СЗ «АСПЭК-М» площадью 24,5 тыс. кв.м.; ООО СЗ «АСПЭК-Строй» площадью 25,2 тыс. кв.м. – общий объем ввода составит 63,9 тыс. кв. м., что выше среднего объема ввода ООО «АСПЭК-Домстрой» – 45 тыс. кв.м., на 42%.

Операции, подлежащие обязательному контролю в соответствии с Федеральным Законом № 115 ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма» у Общества отсутствуют.

13. События после отчетной даты

В марте 2023 г., Рейтинговое агентство НКР (Национальные кредитные рейтинги) повысило кредитный рейтинг ООО «АСПЭК-Домстрой» до уровня ruBB- со стабильным прогнозом. Это важная оценка эффективности деятельности компании и её финансовой устойчивости в напряжённых условиях санкционного давления на Россию в 2022 г.

Заместитель Генерального директора
-Управляющий
ООО «АСПЭК-Домстрой»
по доверенности № 16/22 от 13.05.2022г.

10.03.2023



П.М. Глухов

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.	30 589	112 315	(107 298)	-	35 606
	5250	за 2021г.	59 287	7 391	(36 089)	-	30 589
в том числе: приобретение, модернизация ОС, расходы будущих периодов	5241	за 2022г.	30 589	112 315	(107 298)	-	35 606
	5251	за 2021г.	59 287	7 391	(36 089)	-	30 589

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	-	-

Гухов П. М.



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	-	387 138	428 746
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	-	-	-

Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой"
по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

10 марта 2023 г.



Глухов Павел Михайлович

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		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		первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	251 622	-	344 929	(197 260)	-	-	399 291	-	
	5311	за 2021г.	170 734	-	196 914	(116 026)	-	-	251 622	-	
в том числе: пай и акции	5302	за 2022г.	201	-	-	-	-	-	201	-	
	5312	за 2021г.	106 106	-	121	(106 026)	-	-	201	-	
долгосрочные займы	5303	за 2022г.	251 421	-	344 929	(197 260)	-	-	399 090	-	
	5313	за 2021г.	64 628	-	196 793	(10 000)	-	-	251 421	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	48 600	-	-	(48 600)	-	-	-	-	
	5315	за 2021г.	74 134	-	773 500	(799 034)	-	-	48 600	-	
в том числе: краткосрочные займы	5306	за 2022г.	48 600	-	-	(48 600)	-	-	-	-	
	5316	за 2021г.	74 134	-	773 500	(799 034)	-	-	48 600	-	
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	300 222	-	344 929	(245 860)	-	-	399 291	-	
	5310	за 2021г.	244 868	-	970 414	(915 060)	-	-	300 222	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой"
по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

10 марта 2023 г.



Глухов Павел Михайлович

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			переход ФСБУ25,6
			себе-стоимость	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.	1 748 468	(9 765)	1 738 703	2 578 320	(2 158 206)	(862)	-	X	2 168 582	(10 627)	2 157 955	
	5420	за 2021г.	1 874 433	(7 915)	1 866 518	4 708 353	(4 836 291)	(1 850)	-	X	1 746 495	(9 765)	1 736 730	1973
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	6 593	(4 168)	2 425	4 364	(4 354)	2 206	-	-	6 603	(1 962)	4 641	
	5421	за 2021г.	6 976	(3 978)	2 998	1 553	(1 936)	(190)	-	-	6 593	(4 168)	2 425	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	108 753	(5 597)	103 156	29 069	(101 900)	(3 068)	-	-	35 922	(8 665)	27 257	
	5422	за 2021г.	287 735	(3 937)	283 798	49 418	(228 400)	(1 660)	-	-	108 753	(5 597)	103 156	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	7 501	-	7 501	59 752	(59 203)	-	-	-	8 050	-	8 050	
	5423	за 2021г.	5 244	-	5 244	32 755	(32 471)	-	-	-	5 528	-	5 528	1973
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	453	-	453	11 238	(11 691)	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	4 703	-	4 703	47 455	(49 652)	-	-	-	2 506	-	2 506	
	5425	за 2021г.	4 415	-	4 415	29 565	(29 277)	-	-	-	4 703	-	4 703	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	31 378	-	31 378	1 400 252	(2 027)	-	-	-	1 429 603	-	1 429 603	
	5426	за 2021г.	-	-	-	35 628	(4 250)	-	-	-	31 378	-	31 378	
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	682 566	-	682 566	-	(682 566)	-	-	-	-	-	-	
Вложения в капитальное строительство	5408	за 2022г.	699 283	-	699 283	151 062	(294 559)	-	-	-	555 786	-	555 786	
	5428	за 2021г.	255 058	-	255 058	1 485 412	(1 041 187)	-	-	-	699 283	-	699 283	
Авансы выданные по кап. строительству	5409	за 2022г.	872 159	-	872 159	769 930	(1 575 126)	-	-	-	66 963	-	66 963	
	5429	за 2021г.	614 806	-	614 806	2 740 313	(2 483 060)	-	-	-	872 159	-	872 159	
НДС по кап. строительству		за 2022г.	18 098	-	18 098	116 436	(71 385)	-	-	-	63 149	-	63 149	
		за 2021г.	17 080	-	17 080	322 471	(321 453)	-	-	-	18 098	-	18 098	

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	-	-	-

Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой"
по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

10 марта 2023 г.

Глухов Павел Михайлович



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 сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 921 010	(3 860)	2 727 196	-	(3 475 307)	(158)	-	-	-	2 172 899	(3 871)
	5530	за 2021г.	3 466 532	(2 346)	3 259 651	-	(3 805 010)	(163)	-	-	-	2 921 010	(3 860)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	106 170	(180)	588 376	-	(609 549)	-	-	-	-	84 997	-
	5531	за 2021г.	69 517	-	704 077	-	(667 424)	-	-	-	-	106 170	(180)
	5512	за 2022г.	50 523	-	14 284	-	(64 462)	-	-	-	-	345	-
	5532	за 2021г.	165 413	-	103 177	-	(218 067)	-	-	-	-	50 523	-
Прочая	5513	за 2022г.	519 378	(3 680)	1 223 446	-	(613 779)	(158)	-	-	-	1 129 045	(3 871)
	5533	за 2021г.	528 201	(2 346)	679 652	-	(688 312)	(163)	-	-	-	519 378	(3 680)
	5514	за 2022г.	2 244 939	-	901 090	-	(2 187 517)	-	-	X	X	958 512	-
	5534	за 2021г.	2 703 401	-	1 772 745	-	(2 231 207)	-	-	X	X	2 244 939	-
Расчеты по инвест. договорам	5500	за 2022г.	2 921 010	-	2 727 196	-	(3 475 307)	(158)	X	-	-	2 172 899	(3 871)
	5520	за 2021г.	3 466 532	(2 346)	3 259 651	-	(3 805 010)	(163)	X	-	-	2 921 010	(3 860)

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	3 871	-	3 860	-	2 346	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	3 871	-	3 860	-	2 346	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	400 274	642 066	-	(69 805)	-	(677 962)	-	-	294 573
	5571	за 2021г.	501 520	1 472 878	-	(1 045 658)	-	(528 466)	-	-	400 274
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	179 479	466 923	-	-	-	(646 402)	-	-	-
	5572	за 2021г.	501 520	1 116 083	-	(909 658)	-	(528 466)	-	-	179 479
займы	5553	за 2022г.	-	56 000	-	(25 100)	-	(30 900)	-	-	-
	5573	за 2021г.	-	136 000	-	(136 000)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	44 488	-	(43 828)	-	(660)	-	-	-
	5574	за 2021г.	1 272	-	-	(1 272)	-	-	-	-	-
Долгосрочные долговые ценные бумаги	5555	за 2022г.	220 795	74 655	-	(877)	-	-	X	X	294 573
	5575	за 2021г.	-	220 795	-	-	-	-	X	X	220 795
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	741 908	5 765 668	-	(6 504 135)	(53)	677 962	-	-	681 350
	5580	за 2021г.	1 034 353	5 678 306	-	(6 499 006)	(211)	528 466	-	-	741 908
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	117 384	4 387 353	-	(4 336 222)	(53)	-	-	-	168 462
	5581	за 2021г.	206 247	2 782 937	-	(2 871 609)	(191)	-	-	-	117 384
авансы полученные	5562	за 2022г.	147	123 900	-	(116 901)	(20)	-	-	-	7 146
	5582	за 2021г.	10 630	193 598	-	(204 061)	-	-	-	-	147
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	7 180	141 578	-	(139 734)	-	-	-	-	9 024
	5583	за 2021г.	2 770	110 139	-	(105 729)	-	-	-	-	7 180
кредиты	5564	за 2022г.	528 965	710 381	-	(1 412 509)	-	647 062	-	-	473 899
	5584	за 2021г.	629 855	8 520	-	(637 876)	-	528 466	-	-	528 965
займы	5565	за 2022г.	56 000	-	-	(86 900)	-	30 900	-	-	-
	5585	за 2021г.	3 189	56 000	-	(3 189)	-	-	-	-	56 000
прочая	5566	за 2022г.	32 232	402 456	-	411 869	-	-	-	-	22 819
	5586	за 2021г.	181 662	2 527 112	-	(2 676 542)	-	-	-	-	32 232
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	1 142 182	6 407 734	-	(6 573 940)	(53)	X	-	-	975 923
	5570	за 2021г.	1 535 873	7 151 184	-	(7 544 664)	(211)	X	-	-	1 142 182

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	-	-	-

Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домастрой"
по Доверенности 16/22 от 13.05.22г.

10 марта 2023 г.



Глухов Павел Михайлович

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 824	1 936
Расходы на оплату труда	5620	81 159	73 139
Отчисления на социальные нужды	5630	18 994	15 016
Амортизация	5640	9 651	2 059
Прочие затраты	5650	68 880	56 786
Итого по элементам	5660	182 508	148 936
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	157 000	260 896
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	339 508	409 832

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



Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой"
по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

Глухов Павел Михайлович

10 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	9 762	33 049	(16 393)	(478)	25 940
в том числе:						
Оценочные обязательства по отпускам	5701	9 762	9 009	(7 351)	-	11 420
Оценочные обязательства по сезонным работам	5702	-	24 040	(9 043)	(478)	14 519



Заместитель Генерального директора-управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой" по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

Глухов Павел Михайлович

10 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	834 515	2 075 770	2 263 743
в том числе:				
Денежные средства на счетах Эскроу	5801	821 775	2 075 770	2 263 743
Выданные - всего	5810	3 731 371	664 848	521 850
в том числе:				
Залоги и поручительства	5811	3 731 371	664 848	521 850



Заместитель Генерального директора-
управляющий ООО "АСПЭК-Домстрой"
по доверенности 16/22 от 13.05.22г.

Глухов Павел Михайлович

10 марта 2023 г.