

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:													
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



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

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

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации ЦИИ	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:														
	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего														
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	984 853	-	(984 853)	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
	в том числе:	5261	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	в том числе:	5271	-	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполнить)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) **Козлова Светлана**  
**Константиновна**  
 (расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.



## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода				
			Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	Учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	9 372	-	21 559	-	(4 963)	-	-	-	-	-	3	25 970	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	3	-	66	-	(529)	-	-	-	-	-	-	69	-
Авансы выданные	5531	за 2021г.	532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
	5512	за 2022г.	9 358	-	21 407	-	(4 962)	-	-	-	-	-	-	25 803	-
	5532	за 2021г.	11 688	-	4 814	-	(7 143)	-	-	-	-	-	-	9 358	-
Прочая	5513	за 2022г.	10	-	86	-	(1)	-	-	-	-	-	3	98	-
	5533	за 2021г.	6 345	-	-	-	(6 335)	-	-	-	-	-	1	10	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	9 372	-	21 559	-	(4 963)	-	-	-	-	-	3	25 970	-
	5520	за 2021г.	18 565	-	4 814	-	(14 008)	-	-	-	-	-	1	9 372	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	поступление		Изменения за период		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	158 492	1 142 732	-	(14 159)	-	-	-	-	1 287 065
в том числе:											
кредиты	5571	за 2021г.	71 626	93 703	-	(6 837)	-	-	-	-	158 492
	5552	за 2022г.	-	1 083 374	-	-	-	-	-	-	1 083 374
займы	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	158 492	59 358	-	(14 159)	-	-	-	-	203 691
	5573	за 2021г.	71 626	93 703	-	(6 837)	-	-	-	-	158 492
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	21 355	114 701	15 072	(15 679)	-	X	X	3	135 452
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2021г.	80 012	11 713	-	(74 302)	-	-	-	-	17 423
авансы полученные	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	407	18	1	(354)	-	-	-	3	74
	5583	за 2021г.	100	325	(2)	(18)	-	-	-	1	407
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	2 057
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	3 498	-	13 015	-	-	-	-	-	16 513
	5585	за 2021г.	984	-	2 514	-	-	-	-	-	3 498
прочая	5566	за 2022г.	28	-	-	(27)	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	15 231	-	-	(15 203)	-	-	-	-	28
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5550	за 2022г.	179 847	1 257 433	15 072	(29 838)	X	-	-	3	1 422 517
Итого	5570	за 2021г.	167 953	105 742	2 512	(96 360)	X	-	-	1	179 847

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана

Константинова

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

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

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

Руководитель  
(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна  
(расшифровка подписи)

13 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	57/00	125	-	(125)	-	-

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна

(расшифровка подписи)

13 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	601 780	-	-
в том числе:				
5801		-	-	-
5810		895 971	256 754	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811		-	-	-

Руководитель

(подпись)

**Козлова Светлана  
Константиновна**  
(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель

(подпись)

Козлова Светлана  
Константиновна

(расшифровка подписи)

13 марта 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью

# «Специализированный застройщик «Ломоносов»

\*\*\*\*\*

РОССИЯ, 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, дом 144/1, помещение 2.  
ИНН/КПП 5405021329 / 540501001,  
ОГРН 1185476022566; ОКПО 28066733

.....

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год

### 1. Данные об организации

Наименование организации: **Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Ломоносов»**

**(ООО «СЗ «Ломоносов»)**

Юридический адрес: РФ, 630126, г. Новосибирск, ул. Выборная, 144/1, помещение 2

Единица измерения: тыс. руб.

Среднесписочная численность персонала за 2022 год - 1 (один) человек

Общество применяет упрощенную систему налогообложения, доходы 6%

Основные виды деятельности Общества:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика,

генерального подрядчика

В 2021 году Обществом было получено разрешение на строительство №54-Ru543030000-256-2021 от 08.12.2021 года. В данном разрешении определен объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией: **Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой №1 (по генплану) – II этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой в Закаменском микрорайоне города Новосибирска.**

В 2022 году Обществом было получено разрешение на строительство №54--Ru543030000-57-2022 от 22.04.2022 года. В данном разрешении определен объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией: **Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 3 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой - III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой в Октябрьском районе города Новосибирска**

Строительство Объектов осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **54:35:071001:2842**, площадью **18 395 кв. м.**, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район ул. микрорайон Закаменский, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.10.2022 года сделана запись регистрации № 54:35:071001:2842-54/163/2022-1.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Руководитель - директор Павлов Анатолий Владимирович до 31.10.2022 года

С 01.11.2022 – функции единоличного исполнительного органа возложены на Директора ООО «АСПЕКТ» - управляющей организации ООО «СЗ «Ломоносов» Козлову Светлану Константиновну.

## **2. Характер отчетности**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

## **3. Особенности учетной политики**

В соответствии с Федеральным законом РФ "О бухгалтерском учете" и Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (утв. приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года N 106н), а также в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации и применением в учете Приказа Минфина России от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы" в 2020 году обществом издан Приказ № УП 12/20 от «31» декабря 2020г. **об утверждении Положения об учетной политике организации на 2021 год.**

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 "Запасы" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета)(п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 "Запасы")

В бухгалтерском балансе информация о запасах приводится в разд. II "Оборотные активы" по строке 1210 "Запасы". По данной строке отражается балансовая стоимость запасов (пп. "а" п. 45 ФСБУ 5/2019). Балансовая стоимость незавершенного строительства, включает в себя фактическую себестоимость по выполненным работам, оказанным услугам до момента признания выручки и формирования финансового результата по объектам строительства. Резерв под обесценение расходов на создание объектов недвижимости для продажи (в разрезе объектов строительства) не формируется, так как стоимость возводимой недвижимости не подвергается обесценению, в связи с высокой ликвидностью возводимых объектов строительства.

Запасы (материалы для строительства), приобретенные в текущем периоде, отражаются в балансе организации по фактической себестоимости, так как данная стоимость является наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов; чистая стоимость продажи запасов. В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019.

Если у организации имеется информация о чистой продажной стоимости запасов, которая является наименьшей, то организация формирует резерв под обесценение запасов с отражением расходов по формированию резерва на счете 91.02 субсчет «Резервы под обесценение запасов».

Общество обязано создавать резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ в ред. Приказа Минфина от 24.12.2010г. №186н).

Резерв формируется на последнюю дату отчетного периода по данным инвентаризации задолженности.

Условия признания дебиторской задолженности сомнительной:

- 1) не погашена в сроки, установленные договором;
- 2) с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором – определяется экспертным путем;
- 3) не обеспечена соответствующими гарантиями.

Степень вероятности погашения долга определяется на основании знаний и опыта сотрудников, контактирующих с контрагентом:

- низкая вероятность погашения долга – резервируется в размере от 60 до 100% от суммы задолженности;
- средняя вероятность погашения долга – резервируется от 30 до 50%;
- высокая вероятность погашения долга – не резервируется.

Организация не создает резерв, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом.

Общество создает в бухгалтерском учете резерв на оплату отпусков (п. 3 ПБУ 8/2010).

Резерв формируется один раз в год и отражает обязательства перед работниками по оплате отпусков на отчетную дату 31 декабря отчетного года (п. 15 ПБУ 8/2010).

Порядок расчета резерва по оплате отпусков:

1 этап: определить количество неиспользованных дней отпуска есть у всех работников на отчетную дату.

2 этап: рассчитать среднюю дневную зарплату по организации. Расчет сделать по формуле:

$$\boxed{\text{Средняя дневная зарплата}} = \boxed{\text{Зарплата, начисленная всем работникам за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате}} / 12 / 29,3 / \boxed{\text{Количество работников на отчетную дату}}$$

3 этап: расчет резерва по формуле

$$\text{Резерв} = \text{Средняя дневная зарплата} \times (1 + \text{Совокупный тариф взносов}) \times \text{Количество дней неиспользованного отпуска по всем работникам на отчетную дату}$$

Совокупный тариф страховых взносов включает основные тарифы взносов, а также тариф взносов на травматизм - 0,2%, совокупный тариф равен 0,302.

Отражение в бухгалтерском учете расходов по формированию резерва на счетах учета:

Д 26 «Общехозяйственные расходы» - К 96.01 «Оценочные обязательства по вознаграждениям» - на сумму рассчитанного резерва на оплату отпусков.

Порядок отражения денежных потоков от финансовых операций в Отчете о движении денежных средств

Денежные потоки от текущих операций

1) Взносы участников долевого строительства отражаются в Отчете в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «Прочие поступления» с представлением дополнительной расшифровки.

2) Беспроцентные займы выданные – отражаются по строке «Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций» с дополнительным представлением расшифровки данной строки.

Если беспроцентный заем погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств выданная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде займа (п. п. 16, 17 ПБУ 23/2011).

Если в отчетном периоде Общество не выдает займы, а получает возврат по ранее выданным заемным средствам, то данные поступления Общество отражает по строке «Прочие поступления по денежным потокам от текущих операций» с представлением дополнительной расшифровки.

3) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам).

4) Страховые взносы отражаются по дополнительной строке «Страховые взносы», которая является расшифровкой строки «Платежи – всего» раздела «Денежные потоки от текущих операций» (вписываемый показатель).

5) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

В связи с применением Обществом упрощенной системы налогообложения и освобождением от уплаты НДС, а также в связи с тем, что НДС по строительству Объекта не подлежит возмещению из бюджета, оплаты поставщикам в Отчете о движении денежных средств подлежат отражению с учетом НДС.

## Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные – отражаются по строке «Прочие поступления по денежным потокам от финансовых операций» с дополнительным представлением расшифровки данной строки.

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке «Прочие платежи по денежным потокам от финансовых операций» с представлением дополнительной расшифровки.

Установить, что для раскрытия информации о денежных потоках, отраженных в качестве прочих поступлений и платежей, применяется уровень существенности 1% от общей суммы по строке «Прочие поступления» или «Прочие платежи» соответственно.

Дата признания дохода (итогового вознаграждения) Застройщика определяется как последнее число квартала, в котором произошла передача 80% площадей, предусмотренных проектной декларацией, участникам долевого строительства.

В связи со вступлением в силу с 01.01.2022 г. ФСБУ 25/2018 (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н) в учетную политику внесены изменения:

- организация - арендатор **не применяет** ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года;

- при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ФСБУ 25/2018, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

- Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации;

- Срок полезного использования права пользования активом устанавливается на основе срока аренды, с учетом намерений и планов руководства в отношении продления такого срока,

изменения условий аренды, оценки возможностей замены арендатора, оценки перспектив рынка аренды;

- по договорам, в отношении которых **ФСБУ 25/2018** не применяется, арендные платежи в качестве расхода признаются в соответствии с условиями договоров аренды.

- организация - арендодатель **не применяет** **ФСБУ 25/2018** к договорам, исполнение которых истекает до 31.12.2022 года;

- Организация классифицирует объекты учета аренды операционной аренды, если выполняется любое из следующих условий:

а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;

в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;

- по операционной аренде доходы признаются в соответствии с условиями договоров аренды и включаются **в доходы по обычным видам деятельности**.

Учет затрат по деятельности заказчика-застройщика осуществляется на балансе с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 76 «Капитальное строительство».

Затраты застройщика на строительство объекта складываются из расходов, связанных с возведением объекта (строительные работы, приобретение оборудования, работы по монтажу оборудования, прочие капитальные затраты), его вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору (участнику долевого строительства).

В состав затрат по строительству объектов у застройщика включаются также ожидаемые расходы (обязательства), связанные со строительством и его финансированием, которые будут производиться застройщиком в соответствии с договором на строительство после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Дата признания дохода (итогового вознаграждения) Застройщика определяется как последнее число квартала, в котором произошла передача 90% площадей, предусмотренных проектной декларацией, участникам долевого строительства.

Первичным документом для отражения формирования финансового результата у застройщика на счетах бухгалтерского учета является бухгалтерская справка-расчет.

Финансовый результат застройщика от использования средств дольщиков по целевому назначению определяется в целом по объекту строительства (многоквартирному дому) и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в

соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание).

Заказчик-застройщик работает в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» методом заключения договоров участия в долевом строительстве с физическими лицами. Денежные средства по договорам участия в долевом строительстве у заказчика-застройщика несут целевой (инвестиционный) характер. По окончании строительства заказчик-застройщик передает дольщикам законченный инвестиционный объект.

Иных особенностей учетной политики нет и принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно не влияют на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности.

Иных существенных особенностей учетной политики нет и принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, значительно не влияют на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности.

#### **4. Капитальные вложения и основные средства**

Информация представлена в таблице №2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **5. Дебиторская задолженность**

Информация представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **6. Запасы**

Информация представлена в таблице №4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **7. Расходы по займам и кредитам**

Информация представлена в таблице № 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **8. Капитал**

Информация представлена в Отчете об изменении капитала.

#### **9. Кредиторская задолженность**

Информация представлена в таблице №5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **10. Оценочные резервы**

В отчетном периоде Организация не создавала резерв под обесценение запасов вследствие отсутствия фактов существенного обесценения.

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не формировался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.

#### **11. Состав доходов**

Состав прочих доходов:

Восстановленная стоимость объектов сетевого хозяйства - 6 744 тыс. руб.

Прочие внереализационные доходы (расходы) 13 тыс. руб.

Доходы от продажи прочих активов 1 379 тыс. руб.

#### **12. Расходы**

##### **Себестоимость продаж:**

Состав прочих расходов:

Услуги банка - 86 тыс. руб.

Себестоимость реализованных прочих активов – 22 883 тыс. руб.

Расходы после ввода объекта в эксплуатацию – 228 тыс. руб.

Расходы не учитываемые для налогообложения – 17 тыс. руб.

#### **13. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

По правилам ПБУ 8/2010 было использовано оценочное обязательство по оплате отпускных работнику при увольнении и выплате компенсации за неиспользованный отпуск. По состоянию на 31.12.2022 оценочные обязательства отсутствуют, в связи с отсутствием в штате сотрудников.

#### **14. Информация о связанных сторонах - Виды операций со связанными сторонами:**

Вознаграждение управленческого персонала за год – 696 494 (шестьсот девяносто шесть тысяч четыреста девяносто четыре) рубля.

Для Общества связанными сторонами являются учредители:

Павлов Анатолий Владимирович – оказывает значительное влияние, действуя как учредитель общества (65% доля в уставном капитале) – далее Участник №1.

Репин Михаил Борисович - оказывает значительное влияние, действуя как учредитель общества (35% доля в уставном капитале) – далее Участник № 2.

Юридические лица контролируются одним и тем же физическим лицом (Участник №1) в силу своего участия в Обществах более 20% общего количества голосов: ООО «Округ» (76% доли в УК) ИНН 5403183363; ООО «СЗ «Высота» (100 % доли в УК) ИНН 5405059643; ООО «Легенды Новосибирска» (100 % доли в УК) ИНН 5406801138, ООО «СЗ «Академинвест» (100 % доли в УК) ИНН 5406583112; ООО "СЗ "ЖКС" (100 % доли в УК) ИНН 5402015408; ООО «СЗ «Енисей» (50 % доли в УК) ИНН 5406797675; ООО «Автомаш» (50% доли в УК) ИНН

5406742450; ИНН 5407496663; ООО «Гамма» (50% доли в УК) ИНН 5406605937; ООО «Гранит» (100 % доли в УК) ИНН 5406986087; ООО «Гринарт» ИНН 5406681550; ООО ИНН 5406787758; ООО «Паркахаус» (30% доли в УК) ИНН 5406774702; ООО «СИБАК» (30% доли в УК) ИНН 5406357120; ООО "СЗ "ПРОГРЕСС" (51 % доли в УК) ИНН 5404084566; ООО «ВКД-Развитие» (50% доли в УК) ИНН 5406976145.

Юридические лица контролируются одним и тем же физическим лицом (Участник №2) в силу своего участия в Обществах более 20% общего количества голосов: ООО «СЗ «Енисей» (50 % доли в УК) ИНН 5406797675; ООО «АВСТЕРИЯ» (80 % доли в УК) ИНН 5406598567; ООО «АСПЕКТ» (100 % доли в УК) ИНН 5406988366; ИНН 5404519383; ООО «Омега Н» (22,7 % доли в УК) ИНН 5406729227; ООО «Остров Сокровищ» (100 % доли в УК) ИНН:5402045603; ООО «РАНГ» (42 % доли в УК) ИНН 5401254160; ООО «Сервис-Инвест» (50 % доли в УК) ИНН 5406352789; ООО «Сосны» (50 % доли в УК) ИНН 5402528054.

В отчетном периоде производились следующие операции со связанными сторонами:

Покупка товаров (работ, услуг), аренда имущества у связанных сторон, тыс. руб.

Контрагенты	Задолженность	Оплачено	Приобретено	Задолженность
Договоры	Общества на 01.01.2022			Общества на 31.12.2022
Павлов Анатолий Владимирович				
договор аренды	29	117	88	

Получение займов от связанных сторон, тыс. руб.

Контрагенты	Задолженность	Перечислено	Получено	Задолженность
Договоры	Общества на 01.01.2022	в счет погашения заемных средств	заемных средств	Общества на 31.12.2022
Павлов Анатолий Владимирович				
договоры займа	129 513	14 159	40 093	155 447
Репин Михаил Борисович				
договоры займа	28 978		19 265	48 243

**15. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.**

**17. События после отчетной даты - События после отчетной даты отсутствуют.**

**18. Непрерывность деятельности**

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, продолжающейся в 2022 году, а также основываясь на анализе финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом ее непрерывности.

Финансовые показатели деятельности по сравнению с прошлым годом снизились: выручка на 100 %, прибыль от продаж на 100%. Снижение показателей связано с тем, что в 2022 году расчет экономии по деятельности заказчика - застройщика не производился, в связи с особенностями учетной политики.

Общество не планирует прекращать деятельность. В 2022 году Обществом получено разрешение на строительство №№54--Ru543030000-57-2022 от 22.04.2022 года.

Таким образом, Общество продолжает возведение объекта: Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой №1 (по генплану) – II этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой в Закаменском микрорайоне города Новосибирска. А также начато строительство нового объекта: **Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 3 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой - III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с подземной автостоянкой в Октябрьском районе города Новосибирска**

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система корпоративного управления направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков. Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения средств проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через эскроу счета практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Финансовые показатели ООО «СЗ «Ломоносов» позволили получить финансирование по возводимому объекту.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся: снижение рыночных цен на недвижимость, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по кредитам и ипотеке, изменение цен на строительные материалы и услуги подрядчиков.

Механизмами управления этой группы рисков являются: расширение объектов продажи недвижимости, активная рекламная компания уже на начальном этапе строительства, снижение себестоимости строительства, посредством поиска через тендер новых конкурентных подрядчиков, ускорение темпов и сокращение сроков строительства.

Налоговые риски связаны с отсутствием прямых норм законодательства по налогообложению в строительной сфере. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны руководства Общества. Следствием этого является то, что налоговые органы могут усмотреть нарушения налогового законодательства при осуществлении тех или иных операций. Анализ изменения законодательства на уровне законопроектов является одним из механизмом управления данным риском.

Правовые риски заключаются в изменении законодательства. Общество смогло оперативно перестроится под недавно произошедшие изменения в 214-ФЗ (в части перехода на счета эскроу) и продолжает осуществлять свою деятельность. На сегодняшний день реформа законодательства о долевом строительстве находится на финальном этапе и существенных нововведений уже не ожидается.

Общество своевременно отслеживает и своевременно реагирует на изменения требований законодательства, в результате чего влияние правовых рисков признаётся не значительным.

Географические, политические и экономические особенности региона, в котором Общество осуществляет деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика, стабильны. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны. В связи с этим Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное.

В связи со скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в 2022 году многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка.

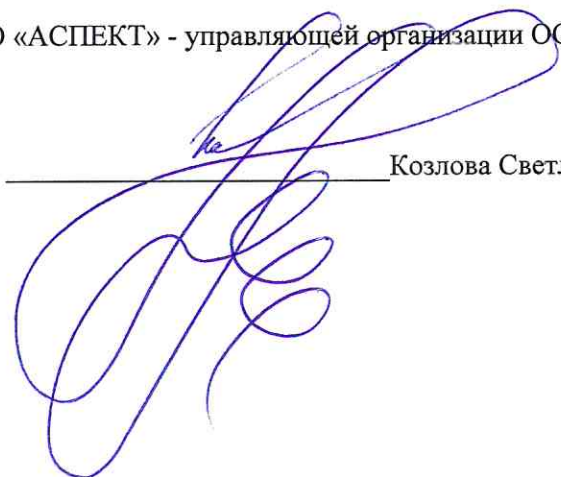
В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Обществом проведен анализ дебиторской задолженности на предмет сомнительности. Необходимость резервирования отсутствует. Кредитные риски, связанные с возможными неблагоприятными последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств, признаны Обществом не значительными.

Анализ показателей передачи квартир участникам долевого строительства, по уже возведенному объекту, где Общество является застройщиком, показал, что существенных недостатков не выявлено. Все квартиры были переданы в срок. Это свидетельствует о низком репутационном риске.

По результатам анализа предпринимательских рисков, возникших в связи с пандемией, продолжающейся в 2022 году, а также основываясь на анализе финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам руководством Общества получена уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом ее непрерывности.

Директор ООО «АСПЕКТ» - управляющей организации ООО «СЗ «Ломоносов»



\_\_\_\_\_ Козлова Светлана Константиновна

«13» марта 2023г.