

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ"	по ОКПО 22097448		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 3849067610		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	664009, Иркутская обл, Иркутск г, Космический проезд, д. № 1/1, оф. 1			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ЦФК"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9709079575
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1227700197361

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2.1	Основные средства	1150	170 551	409 938	967 101
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
ОФР	Отложенные налоговые активы	1180	68	12	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	170 619	409 950	967 101
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T4.1	Запасы	1210	1 443 663	651 266	-
ПЗ	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 542	9 650	4 482
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	90 997	41 690	35 906
T3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	2 530	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	55 117	129 662	21
ПЗ	Прочие оборотные активы	1260	1 024	486	227
	Итого по разделу II	1200	1 593 343	835 284	40 636
	БАЛАНС	1600	1 763 962	1 245 234	1 007 737

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	190 410	190 410	190 410
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
ОИК	Переоценка внеоборотных активов	1340	40 051	40 051	-
ОИК	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	24 620	40 332	89 554
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	256 715	116 685	1
	Итого по разделу III	1300	511 796	387 478	279 965
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Т5.3	Заемные средства	1410	1 038 554	59 946	48 613
ОФР	Отложенные налоговые обязательства	1420	8 526	8 785	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 047 080	68 731	48 613
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Т5.3	Заемные средства	1510	6 620	706 631	527 788
Т5.3	Кредиторская задолженность	1520	84 941	82 174	148 033
Т9	Доходы будущих периодов	1530	45 116	-	-
Т7	Оценочные обязательства	1540	64 167	220	115
Т5.3	Прочие обязательства	1550	4 242	-	3 223
	Итого по разделу V	1500	205 086	789 025	679 159
	БАЛАНС	1700	1 763 962	1 245 234	1 007 737

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ"	по ОКПО	22097448		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	3849067610		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
ПЗ	Выручка	2110	717 327	805 766
Т6	Себестоимость продаж	2120	(406 493)	(558 344)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	310 834	247 422
	Коммерческие расходы	2210	(42 652)	-
	Управленческие расходы	2220	(13 809)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	254 373	247 422
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
ПЗ	Проценты к получению	2320	4 281	295
ПЗ	Проценты к уплате	2330	(75 166)	(85 249)
ПЗ	Прочие доходы	2340	1 014	310
ПЗ	Прочие расходы	2350	(8 786)	(5 184)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	175 716	157 594
	Налог на прибыль	2410	(35 686)	(40 909)
	в том числе:			
НД	текущий налог на прибыль	2411	(36 001)	(32 137)
ПЗ	отложенный налог на прибыль	2412	315	(8 773)
ПЗ	Прочее	2460	-	(1)
ОИК	Чистая прибыль (убыток)	2400	140 030	116 684

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	140 030	116 684
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
22097448		
3849067610		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	190 410	-	89 554	-	1	279 965
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	105 868	-	116 684	222 552
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	116 684	116 684
переоценка имущества	3212	X	X	40 051	X	-	40 051
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	65 817	X	-	65 817
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(115 039)	-	-	(115 039)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	(115 039)	X	-	(115 039)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	190 410	-	80 383	-	116 685	387 478
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	30 957	-	140 030	170 987
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	140 030	140 030
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	30 957	X	-	30 957
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(46 669)	-	-	(46 669)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(46 669)	X	-	(46 669)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	190 410	-	64 671	-	256 715	511 796

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	511 796	387 478	279 965

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ"	ИНН	22097448		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	3849067610		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	12300	16	
	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	770 303	803 725
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	709 247	803 725
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	61 056	-
Платежи - всего	4120	(1 111 633)	(806 985)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(860 887)	(656 452)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 622)	(3 842)
процентов по долговым обязательствам	4123	(79 879)	(75 213)
налога на прибыль организаций	4124	(46 584)	(22 263)
имущественные налоги	4125	-	(832)
госпошлина	4126	-	(11 118)
гарантийные обязательства	4127	-	(13 410)
прочие платежи	4129	(119 661)	(23 855)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(341 330)	(3 260)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	52 396	295
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	50 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 396	295
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(53 208)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 208)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(50 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(812)	295

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	749 981	699 220
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	749 981	633 402
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	65 818
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(482 384)	(566 614)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(466 671)	(451 575)
возврат денежных вкладов собственников (участников)	4324	(15 713)	(115 039)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	267 597	132 606
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(74 545)	129 641
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	129 662	21
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	55 117	129 662
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	170 551	409 938	967 101
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	68	12	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	1 443 663	651 266	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 542	9 650	4 482
Дебиторская задолженность *	1230	90 997	41 690	35 906
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	2 530	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	55 117	129 662	21
Прочие оборотные активы	1260	1 024	486	227
ИТОГО активы	-	1 763 962	1 245 234	1 007 737
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 038 554	59 946	48 613
Отложенные налоговые обязательства	1420	8 526	8 785	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	6 620	706 631	527 788
Кредиторская задолженность	1520	84 941	82 174	148 033
Доходы будущих периодов **	1530	45 116	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	64 167	220	115
Прочие обязательства краткосрочные	1550	4 242	-	3 223
ИТОГО пассивы	-	1 252 166	857 756	727 772
Стоимость чистых активов	-	511 796	387 478	279 965

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

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.	344 870	(11 151)	(225 690)	(3 759)	104 270
	5250	за 2021г.	966 621	1 217 229	(1 813 038)	(25 942)	344 870
в том числе:							
Земельные участки	5241	за 2022г.	104 221	-	-	-	104 221
	5251	за 2021г.	272 162	489 291	657 232	-	104 221
Жилые здания и помещения	5242	за 2022г.	239 025	(14 960)	224 065	-	-
	5252	за 2021г.	616 706	570 270	947 951	-	239 025
Машины и оборудование	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2021г.	11 692	(11 692)	-	-	-
Здания, кроме жилых	5244	за 2022г.	1 272	-	1 272	-	-
	5254	за 2021г.	54 797	154 330	207 855	-	1 272
Транспортные средства	5245	за 2022г.	-	3 809	-	(3 759)	49
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Сооружения	5246	за 2022г.	352	-	352	-	-
	5256	за 2021г.	11 264	15 030	-	(25 942)	352

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	62 421	62 421	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 118	13 196	13 196
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
Товары	5446	359 455	651 266	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 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	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	41 690	-	81 525	817	(33 744)	-	-	-	-	709	90 997	-	
	5530	за 2021г.	35 906	-	36 313	310	(41 688)	-	-	-	10 849	-	41 690	-	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	15 530	-	26 728	-	(15 175)	-	-	-	-	-	27 083	-	
	5531	за 2021г.	3 243	-	12 287	-	-	-	-	-	-	-	15 530	-	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	12 437	-	52 918	-	(5 155)	-	-	-	-	-	60 200	-	
	5532	за 2021г.	32 663	-	10 614	-	(30 839)	-	-	-	-	-	12 437	-	
Прочая	5513	за 2022г.	13 723	-	1 879	817	(13 414)	-	-	-	-	709	3 714	-	
	5533	за 2021г.	1	-	13 412	310	(10 849)	-	-	-	10 849	-	13 723	-	
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	41 690	-	81 525	817	(33 744)	-	-	X	-	709	90 997	-	
	5520	за 2021г.	35 906	-	36 313	310	(41 688)	-	-	X	10 849	-	41 690	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	48 613	1 456 613	69 978	(536 650)	-	-	-	-	1 038 554
	5571	за 2021г.	48 613	-	-	-	-	-	-	-	48 613
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	1 456 613	69 978	(511 550)	-	-	-	-	1 015 041
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	48 613	-	-	(25 100)	-	-	-	-	23 513
	5573	за 2021г.	48 613	-	-	-	-	-	-	-	48 613
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	800 358	73 776	5 187	(788 469)	-	-	-	709	91 561
	5580	за 2021г.	679 159	685 721	75 216	(650 587)	-	-	10 849	-	800 358
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	47 383	56 367	-	(36 777)	-	-	-	-	66 973
	5581	за 2021г.	147 830	28 291	-	(128 738)	-	-	-	-	47 383
авансы полученные	5562	за 2022г.	13 426	17 406	-	(13 276)	-	-	-	-	17 556
	5582	за 2021г.	-	13 426	-	-	-	-	-	-	13 426
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	21 365	3	-	(21 665)	-	-	-	709	412
	5583	за 2021г.	203	10 398	2	(87)	-	-	10 849	-	21 365
кредиты	5564	за 2022г.	706 631	-	-	(706 631)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	522 275	598 402	73 742	(487 788)	-	-	-	-	706 631
займы	5565	за 2022г.	11 333	-	5 187	(9 900)	-	-	-	-	6 620
	5585	за 2021г.	5 513	35 000	1 472	(30 652)	-	-	-	-	11 333
прочая	5566	за 2022г.	220	-	-	(220)	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	3 338	204	-	(3 322)	-	-	-	-	220
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	848 971	1 530 389	75 165	(1 325 119)	-	X	-	709	1 130 115
	5570	за 2021г.	727 772	685 721	75 216	(650 587)	-	X	10 849	-	848 971

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)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	11 641	4 333
Расходы на оплату труда	5620	3 955	3 327
Отчисления на социальные нужды	5630	720	603
Амортизация	5640	346	1 406
Прочие затраты	5650	106 430	39 103
Итого по элементам	5660	123 092	48 772
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	339 862	509 572
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	462 954	558 344

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

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 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	220	65 121	(1 174)	-	64 167
в том числе:						
резерв ежегодных отпусков	5701	220	355	(273)	-	302
резерв на гарантийный ремонт	5702	-	64 766	(901)	-	63 865

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	45 116		-	
в том числе:						
на текущие расходы		5901	45 116		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2022г.	5910	-	-	-	-
	за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2022г.	5911	-	-	-	-
	за 2021г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Кокорев Олег Геннадьевич
(расшифровка подписи)

16 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СЗ «ГОРОЖАНЕ» за 2022 год**

г. Иркутск

«16» марта 2023 г.

Информация об организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ГОРОЖАНЕ" осуществляет свою деятельность в качестве застройщика.

Адрес государственной регистрации: Российская Федерация, г. Иркутск.

Адрес фактического местонахождения: 664009, г. Иркутск, проезд Космический дом 1/1 офис 1.

Организация не имеет обособленных подразделений.

Организация не имеет филиалов.

Организация является субъектом малого предпринимательства.

Бухгалтерский учет ведётся непрерывно, с даты государственной регистрации.

Бухгалтерский учет ведётся в полном объеме в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте». Ведение бухгалтерского учёта возложено на главного бухгалтера.

Бухгалтерская (финансовая) отчётность подлежит обязательному аудиту.

Основные виды деятельности:

- Деятельность заказчика-застройщика;
- Сдача в аренду и эксплуатацию собственного недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих в отчётный период 3 человека. Численность работающих не изменилась с прошлого периода.

Общие положения

Организация в 2022 году осуществляла деятельность в условиях неопределенности, связанной с санкционным давлением недружественных стран. Организация адаптировалась к новым условиям.

В организации принято Положение о внутреннем контроле. Система внутреннего контроля, действующая в организации, автоматизирована, что позволяет своевременно реагировать на продвижение товаров, расчетов с покупателями и поставщиками, принимать меры по снижению рисков.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности инвентаризация активов и обязательств завершена в полном объеме.

Бухгалтерская отчетность организации сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, и правил, принятых в учетной политике. Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей. Пояснения по отдельным показателям отчетности раскрыты в таблицах к настоящим пояснениям

Раскрытие информации по сегментам учетной политикой не предусмотрено.

Организация не является участником совместной деятельности.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основании допущения о том, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения или необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

Организация не осуществляла продажи активов, которые привели бы к прекращению какого-либо вида деятельности в отчетном периоде.

Бухгалтерский баланс содержит показатели, раскрытые в отчете об изменении капитала, в отчете о движении денежных средств, в табличных формах.

Применение учётной политики и основные её положения

Организация, начиная с 1 января 2022 года, внесла изменения в учетную политику в связи с применением четырех новых стандартов.

Переход на новые стандарты не привёл к изменениям учётной политики за предшествующий период, внесение корректировок на 31.12.2021 (межотчётный период) не потребовалось.

Начиная с 1 января, основные средства классифицируются по видам и группам. Единицей учета основных средств является инвентарный объект, в котором возможно признавать часть (части) объекта самостоятельным. Существенные затраты на ремонт, техосмотр, техобслуживание основных средств, учитываются в качестве самостоятельного инвентарного объекта, затраты списываются равномерно в межремонтном периоде.

Элементы амортизации устанавливаются комиссионно и пересматриваются не чаще одного раза в год, на конец отчетного периода, либо по мере необходимости.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом.

Организация учитывает за балансом арендованные основные средства в оценке, установленной договором, по объектам, в отношении которых ФСБУ 25/2018 не применяется.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении активов, потребляемых или продаваемых в рамках обычного операционного цикла, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Состав запасов по группам и видам раскрыт в таблице 4.1 настоящего пояснения.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости, а при приобретении запасов, в отношении которых у организации имеется обязанность по утилизации (демонтажу, восстановлению окружающей среды), их стоимость увеличивается на сумму оценочного обязательства.

Организация формирует резерв под обесценение запасов, при наличии превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продаж с периодичностью один раз в год, на дату окончания года.

При отпуске запасов в производство, отгрузка готовой продукции, товаров покупателю, списание запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости, периодически - по себестоимости каждой единицы.

Активы стоимостью более 100 тыс.руб., которые не отвечают критериям основных средств, учитываются в составе запасов и списываются в расходы одновременно по мере передачи их в эксплуатацию с отражением на забалансовом счете.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, включаются в прямые затраты, непосредственно относящиеся к производству объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса «Многоквартирные дома с нежилыми помещениями, встроенно-пристроенной автопарковкой и инженерными сетями «Квартал Стрижи», 2 очередь строительства блок секции 3,4», прочие расходы считаются косвенными и распределяются пропорционально прямым расходам.

Готовая продукция отражается в учете по фактической себестоимости.

Организация не применяет ПБУ 14/2007 «Нематериальные активы».

Организация применяет ПБУ 18/02.

Отражение в учёте и отчётности изменений, связанных с переходом на ФСБУ

Оформлены документально результаты инвентаризации объектов основных средств в связи с переходом на ФСБУ 6/2020.

По результатам инвентаризации изменения срока полезного использования по всем объектам нет, т.к. он соответствует ожидаемому сроку. Объекты используются по их целевому назначению, производительности и режиму эксплуатации. Сумма накопленной амортизации не изменилась, т.к. срок полезного использования не изменился.

Ликвидационная стоимость по всем объектам основных средств признана равной нулю по причине не существенного поступления сумм от выбытия (продажа, списание).

В связи с изменением учетной политики и результатами инвентаризации объектов основных средств корректировка отчетных данных за 2021 год по отдельным показателям бухгалтерского баланса,

отчета об изменениях капитала, с раскрытием информации в разделе 2 формы «Отчет об изменении капитала» и таблицы 2 не требуется.

Проведена инвентаризация арендуемого имущества и заключенным по нему договорам с целью применения стандарта ФСБУ 25/2018.

Результаты инвентаризации утверждены актом комиссии и приказом. Предметы операционной аренды не признаны в качестве ППА и арендных обязательств по причине краткосрочного характера арендных отношений - срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предметов аренды.

Корректировка отчетных данных за 2021 год после реформации баланса за 2021 год не требуется. Объекты аренды учитываются за балансом и арендные платежи по ним признаются в учете равномерно на протяжении срока аренды.

Анализ основных финансовых показателей

В Отчете о финансовых результатах – организация, согласно учетной политике, отразила доходы и расходы по методу начисления. Данные о доходах и расходах за отчетный год сопоставимы с данными за аналогичный период предыдущего года (2021 г.).

Доходы по видам деятельности составили (тыс. руб.):

Доходы по обычным видам деятельности	2022 год	2021 год
Продажа товаров	713 341	805 341
Сдача имущества в аренду	3 986	425
ИТОГО:	717 327	805 766

Расходы по обычным видам деятельности сгруппированы по традиционным элементам затрат: материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на страховые взносы, амортизация, прочие затраты и раскрыты в таблице 6 «Затраты на производство» без разделения по видам деятельности.

В Отчете о финансовых результатах организация отразила прочие доходы и, соответственно, прочие расходы (тыс. рублей):

Статья дохода / расхода	Доходы	Расходы
Благотворительность		2 444
Госпошлина		8
Непроизводственные расходы за счет прибыли отчетного года, в т.ч. НДС		272
Реализация запасов	190	190
Расчетно-кассовое обслуживание банков		5 823
Прибыль / убыток прошлых лет	3	45
Штрафы, пени полученные	821	4
Итого:	1 014	8 786

Свёрнуто отражены в Отчете о финансовых результатах операции по выбытию векселя, его возврат в банк состоялся по номиналу.

Расходы по займам признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Информация о сроках погашения займов отражена в таблице 5.3.

Сумма НДС, подлежащая вычету в последующих периодах, составила 2 542 тыс. руб.

Прочие оборотные активы по строке 1260 баланса включают в себя суммы по страхованию имущества – 926 тыс. руб. и сумму банковской гарантии под обеспечение выполнения муниципального контракта №ЭА-96/21 от 15.12.2021 г. – 98 тыс. руб.

Организация в отчетном периоде отразила в составе объектов финансовых вложений простой вексель Сбербанка РФ, информация раскрыта в таблице 3.1.

Условный расход по налогу на прибыль 35 686 тыс. руб., сумма постоянных налоговых обязательств 8 526 тыс. руб., сумма постоянного налогового актива. 68 тыс. руб. Причины возникновения временных разниц - отклонения между бухгалтерским и налоговым и учётом при расчете

амортизации основных средств после переоценки, представительских расходов и повлекли корректировку условного расхода по налогу на прибыль в сумме 315 тыс. руб.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль и соответствует сумме, отраженной в налоговой декларации по прибыли.

Исходя из существующего положения дел и ожиданий погашения возникшей задолженности, организация резерв по сомнительным долгам не создавала.

Организация, согласно учетной политике, сформировала резервы по осуществлению расходов в целях исполнения, обусловленного Законодательством РФ требования, как к физическим лицам, так и к юридическим лицам:

- резерв по гарантийным ремонтам, в связи с обязанностью по устранению обнаруженных в будущем недостатков в построенных и реализованных объектах недвижимости (квартиры, нежилые помещения) в течение гарантийного срока, поскольку организация выдала на них гарантию. Признание резерва в учете производится в момент передачи товаров и корректируется на сумму расходов, осуществлённых за счёт него. Изменения в стоимостной оценке за счёт финансового результата в отчётном году не производилось.

- оценочные обязательства по оплате будущих отпускных работникам.

Оценочные обязательства отражены по фактической стоимости, без дисконтирования.

Сумма остатка созданных оценочных обязательств на 31 декабря 2022 г. отражена в бухгалтерском балансе по строке 1540, расшифровка оценочных обязательств приведена в таблице 7.

Организация после отчетной даты продолжает деятельность в условиях, вызванных санкционной политикой в отношении России, и связанных с этим последствием, а также в условиях экономической неопределенности в обозримом периоде.

Указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности в отношении организации из-за затруднения с поставками сырья, разрыва сложившихся связей с поставщиками оборудования, снижения курса рубля, повышения ставок по привлечению заемных средств в обозримом периоде. В частности, негативное влияние могут оказать следующие факторы:

- существенный рост ключевой ставки Центробанка РФ;
- ограничение доступа к источникам финансирования;
- повышение цен на строительное сырье и материалы;
- снижение покупательского спроса на уже имеющиеся в готовом виде на балансе организации и строящиеся объекты жилого и нежилого назначения, ввиду необходимости привлечения покупателями ипотечного кредитования для приобретения жилья у организации;
- отмена льготных программ ипотечного кредитования;
- риск возможности своевременно погасить обязательства организации;
- риск несвоевременного или неполного погашения дебиторской задолженности покупателей;
- ожидание стабилизационных мер, предпринимаемых Правительством РФ для поддержки бизнеса в сфере деятельности организации;
- влияние на организацию защитных мер, предпринятых Правительством РФ в связи с санкциями.

Организация не может оценить конкретных величин такого негативного влияния, организация стремится соблюдать устойчивые условия финансового состояния.

Чистые активы организации возросли на 32 %, просроченных кредитов, займов нет. Рентабельность капитала снизилась на 2,75 %.

Ключевой управленческий персонал сохранен.

Платежеспособность и ликвидность финансовых показателей удовлетворительная.

Организация не планирует прекращения деятельности в целом. В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует организация.

Однако, руководство Организации, оценивает, что обстоятельства, описанные в настоящем пояснении о событиях после отчетной даты, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать деятельность непрерывно.

Организация не являлась участником судебных споров в отчетном году. В отчетном периоде к организации не предъявлялись претензии или иски, которые могли бы оказать какое-либо существенное негативное влияние на ее деятельность или ее финансовое положение.

Государственная помощь в отчетном периоде оказывалась в сумме 45 116 тыс. руб., в качестве предоставления субсидии из областного бюджета в целях финансового обеспечения затрат на осуществление подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в целях реализации проектов по развитию территорий, расположенных в границах населенных пунктов, предусматривающих строительство жилья. Информация отражена в таблице 9.

Информация о государственной помощи в бухгалтерской отчетности отражена обособленно в составе показателя «Доходы будущих периодов» в связи с не завершением ведущегося строительства в качестве краткосрочных обязательств.

В отчетном периоде не выявлены существенные ошибки прошлых периодов.

Организация привлекала заемные средства на пополнение оборотных средств и на инвестиции, в том числе:

- кредиты банка (сумма 749 981 тыс. руб.)

Займствование средств осуществлялось под проценты.

В обеспечение обязательств перед банком организация передала в залог имущество (построенные объекты жилья) с ограничением в его использовании. Размер передаваемого в залог имущества по состоянию на 31.12.2022 г. составил 359 455 тыс. руб. Информация отражена в таблице № 4.2

Размер непогашенных обязательств перед банком и иными займодавцами на 31.12.2022, включая проценты составил 1 045 174 тыс. руб., в том числе по связанным сторонам 30 133 тыс. руб.

В Отчёте о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от текущих операций» отражено (тыс. руб.):

Статья движения денежных средств	Прочие поступления, стр. 4119	Прочие платежи, стр. 4129
Субсидия	45 116	
Возврат обеспечения, уплаченного в 2021 г.	13 410	
Оплата векселя	2 530	
НДС		109 714
Услуги банка (РКО)		5 076
Имущественные налоги, госпошлина		2 411
Благотворительность		2 444
Прочие платежи		16
Итого:	61 056	119 661

Информация о связанных сторонах

Организация осуществляла операции со связанными сторонами на условиях, аналогичных условиям совершения сделок между несвязанными сторонами и не выходила за рамки обычной деятельности.

Связанными сторонами являются:

- участники – АО «Восток Центр Иркутск» - доля участия 100%

- иные лица - Сигал М.А., Сигал А.А.

Организация в 2022 году проводила операции со связанными сторонами следующего характера:

1) Приобретение услуг Технического заказчика, Генерального подрядчика, приобретение товаров у единственного участника Общества - АО «Восток Центр Иркутск»;

2) Частичное гашение займов, взятых в прошлые отчетные периоды и процентов начисленных - Сигал М.А., Сигал А.А.

Состояние расчетов на 31.12.2022 по операциям со связанными сторонами:

- дебиторская задолженность отсутствует.
- кредиторская задолженность составляет 18 % от общей суммы кредиторской задолженности, существенна и контролируется.

Основной управленческий персонал (должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью предприятия):

- Кокорев Олег Геннадьевич директор.

Вознаграждение основному управленческому персоналу с учетом налогов и иных обязательств, выплачивались в виде:

- краткосрочные вознаграждения – 1 691 тыс. руб. (в краткосрочных вознаграждениях отражается сумма начисленной заработной платы с учетом налогов).
- иные вознаграждения - не выплачивались.

На 31.12.2022 величина уставного капитала организации составляет 190 410 тыс. руб. и состоит из 100 % доли единственного участника Общества АО «Восток Центр Иркутск». Доли в уставном капитале полностью оплачены.

Величина уставного капитала соответствует величине, определенной Уставом организации.

Согласно решению единственного участника по итогам работы организации за 2021 не принималось решение о выплате дивидендов.

Приложение: Пояснения в табличной форме.

Директор _____ Кокорев О.Г.