

**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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизационных отчислений	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-

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 положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021 г.	4 297	-	-	-	
Проект "Комплекс многоквартирных домов по ул.Шлишина 1 этап строительства" (1 очередь, дом №1)	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021 г.	1 432	-	-	-	
Проект "Комплекс многоквартирных домов по ул.Шлишина 1 этап строительства" (2 очередь, дом №2)	5182	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5192	за 2021 г.	1 432	-	-	-	
Проект "Комплекс многоквартирных домов по ул.Шлишина 2 этап строительства"	5183	за 2022 г.	-	-	-	-	
	5193	за 2021 г.	1 432	-	-	-	

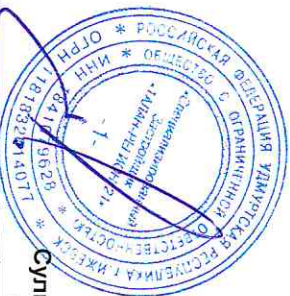
Руководитель

(подпись)

Сулгимов Дмитрий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



2.2. Незавершенные капитальные вложения

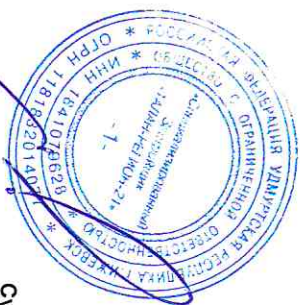
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021 г.	-	6 594	-	(6 594)	-
в том числе:							
Временная дорога по ул. Шишкина (КС-2 №1 от 19.11.2021)	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	-	4 938	-	(4 938)	-
Временное ограждение строительной площадки по ул. Шишкина (КС-2 №1 от 15.12.2021)	5242	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2021 г.	-	1 656	-	(1 656)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.			
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение		
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	-	-	-	-		

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	50	50	50
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

30 марта 2023 г.

Суглимов Дмитрий
Сергеевич
_____ (расшифровка подписи)

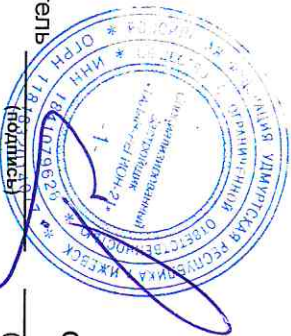
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	142 210	-	103 377	6 810	-	-	-	237 777	-	-
	5315	за 2021 г.	152 053	-	10 843	-	-	-	-	142 210	-	-
в том числе:												
выданные займы	5306	за 2022 г.	142 210	-	103 377	6 810	-	-	-	237 777	-	-
	5316	за 2021 г.	152 053	-	10 843	-	-	-	-	142 210	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	142 210	-	103 377	6 810	-	-	-	237 777	-	-
	5310	за 2021 г.	152 053	-	10 843	-	-	-	-	142 210	-	-

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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Супимов Дмитрий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

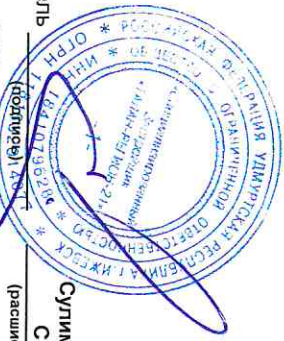
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	173 523	-	173 523	308 485	(290 633)	-	X	191 374	-	191 374		
в том числе:	5420	за 2021 г.	159 142	-	159 142	67 863	(53 482)	-	X	173 523	-	173 523		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	-	-	-	41	(41)	-	4	-	-	-		
Готовая продукция	5421	за 2021 г.	-	-	-	49	(49)	-	-	-	-	-		
	5402	за 2022 г.	-	-	-	25 175	(25 175)	-	-	-	-	-		
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	99 343	(99 343)	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	1 504	-	1 504	14 567	(12 253)	-	-	3 819	-	3 819		
	5425	за 2021 г.	81	-	81	1 431	(8)	-	-	1 504	-	1 504		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты по строительству ЖК по адресу ул. Шилкина	5507	за 2022 г.	169 269	-	169 269	146 664	(149 935)	-	-	166 358	-	166 358		
	5527	за 2021 г.	159 061	-	159 061	63 993	(53 424)	-	-	169 269	-	169 269		
НДС по строительству	5508	за 2022 г.	2 389	-	2 389	22 696	(3 887)	-	-	21 198	-	21 198		
	5528	за 2021 г.	-	-	-	2 390	(1)	-	-	2 389	-	2 389		

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	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446	5446	-	-	-



Руководитель
Сулимов Дмитрий
Сергеевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступление				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	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долговой в краткосрочную 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 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	22 383	-	345 202	-	(89)	-	-	-	-	-	-	367 495	(245)
в том числе:	5530	за 2021 г.	5 840	-	16 566	-	(25)	-	-	-	-	-	-	22 383	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	7 230	-	277 745	-	-	-	-	-	-	-	-	284 975	-
Авансы выданные	5531	за 2021 г.	-	-	7 230	-	-	-	-	-	-	-	-	7 230	-
	5512	за 2022 г.	3 137	-	61 749	-	(81)	-	-	-	-	-	-	64 806	(245)
	5532	за 2021 г.	25	-	3 137	-	(25)	-	-	-	-	-	-	3 137	-
Прочая	5513	за 2022 г.	423	-	66	-	(8)	-	-	-	-	-	-	480	-
	5533	за 2021 г.	164	-	259	-	-	-	-	-	-	-	-	423	-
Проценты по займам	5514	за 2022 г.	11 592	-	5 643	-	-	-	-	-	-	-	-	17 234	-
	5534	за 2021 г.	5 652	-	5 940	-	-	-	-	-	-	-	-	11 592	-
Итого	5500	за 2022 г.	22 383	-	345 202	-	(89)	-	-	-	-	-	-	367 495	(245)
	5520	за 2021 г.	5 840	-	16 566	-	(25)	-	-	-	-	-	-	22 383	-

5.2. Просроченная Дебиторская задолженность

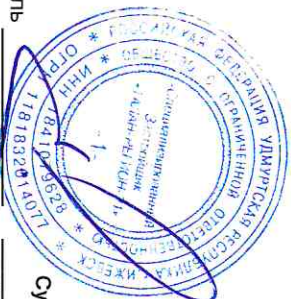
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям Договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками 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				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	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
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	-	226 417	-	-	-	-	-	-	226 417
в том числе:	5571	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2022 г.	-	226 417	-	-	-	-	-	-	226 417
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	19 169	24 144	-	(13 548)	-	-	X	X	29 766
	5580	за 2021 г.	4 519	20 261	56	(5 667)	-	-	-	-	19 169
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	18 057	4 203	-	(9 848)	-	-	-	-	12 413
	5581	за 2021 г.	2 650	15 602	-	(195)	-	-	-	-	18 057
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	156	29	-	(77)	-	-	-	-	108
	5583	за 2021 г.	124	64	1	(33)	-	-	-	-	156
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021 г.	1 745	3 615	55	(5 415)	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	-	4	-	(84)	-	-	-	-	11
	5586	за 2021 г.	-	91	-	-	-	-	-	-	91
Начисленные по договорам долевого участия услуги заказчика-застройщика	5567	за 2022 г.	699	16 267	-	(3 539)	-	-	X	X	13 427
	5587	за 2021 г.	-	723	-	(24)	-	-	X	X	699
Гарантийный депозит	5568	за 2022 г.	166	3 641	-	-	-	-	X	X	3 807
	5588	за 2021 г.	-	166	-	-	-	-	-	-	166
Итого	5550	за 2022 г.	19 169	250 561	-	(13 548)	-	-	X	X	256 183
	5570	за 2021 г.	4 519	20 261	56	(5 667)	-	-	X	-	19 169

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	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Сулгимов Дмитрий

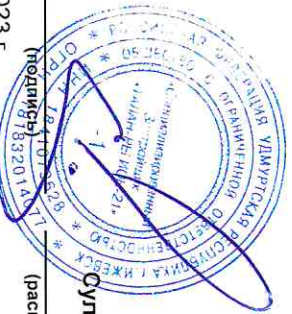
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	41	44
Расходы на оплату труда	5620	3 611	2 186
Отчисления на социальные нужды	5630	695	419
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	18 301	3 060
Итого по элементам	5660	22 648	5 709
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(2 314)	(1 424)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	20 334	4 285



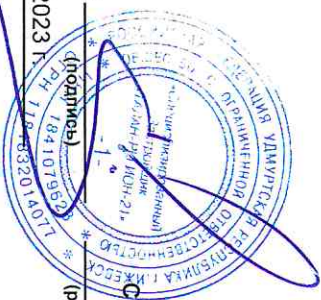
Руководитель Сулимов Дмитрий Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

7. **Ценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Ценочные обязательства - всего	5700	101	325	(378)	-	47
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	82	279	(323)	-	38
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпус	5702	19	45	(55)	-	9

Руководитель

Сулпимов Дмитрий
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 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	247 186	166	-
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	243 379	-	-
Обеспечения по гарантийному Депозиту	5802	3 807	166	-
Выданные - всего	5810	50 455	50 455	-
в том числе:				
Договор № 212800/0077-7.10 (об ипотеке (залоге) земельного участка) от 21.10.2021г.	5811	50 455	50 455	-



Руководитель
 Сулимов Дмитрий Сергеевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ТАЛАН-РЕГИОН 21»

ИНН 1841079628 / ОГРН 1181832014077

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТАЛАН-РЕГИОН-21» за 2022 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН - 21».

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»

1.3. Юридический адрес: 426077, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д.86 пом.1

1.4. Дата создания организации: 18.06.2018

1.5. Основные виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- иные работы и услуги, не противоречащие законодательству России.

1.6. Сведения о переименовании, смене участников, реорганизации: отсутствуют

1.7. Сведения о принятии и утверждении нового Устава общества/внесения изменений в Устав общества: принят 09.06.2018 г.

1.8. Сведения размере уставного капитала и его оплате:

На 31.12.2022 уставный капитал составляет 313 791 000,00 руб. Полностью оплачен.

1.9. Сведения об Учредителях:

- Общество с ограниченной ответственностью «СОЗИДАНИЕ» 51 % доли уставного капитала
- Перевозчиков Олег Витальевич 49 % доли уставного капитала.

1.10. Сведения о Бенефициарах:

Макаров Константин Михайлович является учредителем Общества и владеет 99 % доли в ООО Созидание.

Гражданство: Россия
ИНН 183200818106

Сведения об аффилированных лицах:

Макаров Константин Михайлович является учредителем Общества и владеет 99 % доли в ООО Созидание.

Перевозчиков Олег Витальевич. Гражданство: Россия. ИНН 183507479140

1.11. Органы управления общества по состоянию на 31.12.2022г.:

- Общее собрание участников – высший орган управления
- Единоличные исполнительные органы, действующие независимо друг от друга: генеральный директор, Директор

Состав участников:

- ООО «СОЗИДАНИЕ»
- Перевозчиков Олег Витальевич

1.12. Единоличные исполнительные органы:

- ООО «УК «Талан» в лице генерального директора Макарова Константина Михайловича
- Директор – Сулимов Дмитрий Сергеевич

1.13. Среднесписочная численность за 2022 г.: 4 чел.

1.14. Информация об Учетной политике организации (номер и дата утверждения), краткий обзор основных положений:

Учетная политика Общества на 2022 год утверждена Приказом № 015/1 от 30 декабря 2021 г. Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика составлена в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» и прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008., утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;

- допущения непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;

- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В учетной политике Общества дано разграничение об отнесении приобретенных материальных ценностей к основным средствам, нематериальным активам и материально-производственным запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

Основные положения УП:

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» - перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 "Запасы")

Основные изменения учетной политики на 2022 год

О применении с 2022 года ФСБУ 6/2020, 26/2022, 25/2022, 27/2022 (кратко)

С 01.01.2022 г. организация начинает применять новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" утвержденный Приказ Минфина России от 16.04.2021 N 62н

ФСБУ 6/2020 - При переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

ФСБУ 26/2020 - Решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008). Новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета, при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

ФСБУ 25/2018 – Принят следующий порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018:

- в случае если организация Арендатор то применяется альтернативный способ признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

- в случае если организация Арендодатель, то:

- по договорам операционной аренды переход на ФСБУ 25/2018 не влечет изменений ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности. Аренда по договорам, не предусматривающим выкуп имущества, признается операционной (п. 26 ФСБУ 25/2018). Операционная аренда на срок не более 12 месяцев учитывается в расходах.

- по договорам неоперационной (финансовой) аренды переход на применение ФСБУ 25/2018 отразить в отчетности ретроспективно (п. 49 ФСБУ 25/2018). Организация классифицирует объекты учета аренды как объекты учета неоперационной (финансовой) аренды и отразит в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2022, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга на дату перехода путем отражения корректировочных проводок после реформации баланса за 2021 год. В отчетности за 2022 год, в котором будет начато применение ФСБУ 25/2018, сравнительные данные за два предыдущих года отразятся таким образом, как если бы ФСБУ 25/2018 применялся с момента начала аренды ФСБУ 27/2021 - Порядок оформления первичных документов остается прежним.

Застройщик заключает договора участия в долевом строительстве с использованием в расчетах с дольщиком эскроу-счета.

Застройщик ведет жилищное строительство подрядным способом за счет целевых средств, полученных в уполномоченном банке, с уплатой установленных договором процентов.

Строительство носит долгосрочный характер.

Финансовый результат от завершения строительства МКД определяется на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства каждому дольщику.

Финансовый результат определяется при завершении работ на строительство объектов в МКД как разница между договорной стоимостью законченного строительством объекта и затратами по его строительству.

- 1.15. Информация о полученных/выплаченных дивидендах: отсутствует.
- 1.16. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц: отсутствует.
- 1.17. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.
- 1.18. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.
- 1.19. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений: отсутствуют.
- 1.20. Информация об обязательном аудите: подлежит обязательному аудиту.

Аудиторская компания: ООО «Аудиторская фирма «Надежда» ИНН 1832032038. Регистрационное свидетельство А 2936 от 25.04.2002г., выдано Решением главы администрации Ленинского района г. Ижевска, регистрационный № 52 от 26.04.2002г; свидетельство о внесении записи в Единый Государственный реестр юридических лиц серии 18 № 1358430, выданное инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Ижевска Удмуртской Республики, дата внесения записи 22.11.2002, присвоен государственный регистрационный № 1021801440055.

Свидетельство о членстве в СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 11706012090 от 16 января 2017.

- 1.21. Особые события отчетного года (имеющие влияние на события в следующих годах):

04.10.2022 по Договору купли-продажи от 03.10.2022г. в ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-39» продан земельный участок 8261 кв.м. 18:26:020315:190 с имеющимся имуществом и проектной документацией относящейся к проекту «Комплекс многоквартирных домов по ул.Шишкина 1 этап строит (д №1 и д №2)»

На 31.12.2021г. проведен анализ договоров аренды. ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» по всем договорам не отражает в бухучете право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, и сохраняет прежний порядок учета (п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018, п. 4 «Основные новации» информационного сообщения Минфина от 25.01.2019 № ИС-учет-15).

2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» организован в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29.07.1998г. (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, кроме случаев, когда организация допустила

при формировании бухгалтерской отчетности отступления от этих правил в соответствии в п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации».

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

2.1. Бухгалтерский баланс

Затраты по строительству Многоквартирных жилых домов (сч. 08.06, сч. 19.08) включаются в состав оборотных активов по коду строки 1210 в соответствии с МСФО 18 "Выручка". На 31.12.2022 г. составляют 187 556 тыс.руб.

Сумма целевого финансирования на строительство (сч. 86.05) отражена в строке 1550 – в 2022 году составляет 239 769 тыс. руб. Сумма задолженности по договорам долевого участия (сч 76.06) в составе дебиторской задолженности- строка 1230 – в 2022 году составляет 256 759 тыс.руб.

Доходы будущих периодов сч. 98 «Вознаграждение заказчика – застройщика» отражаются в составе кредиторской задолженности в строке 1520. В 2022 году составляет 13 427 тыс.руб.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

На 31.12.2022 г. остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 18 тыс. рублей.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2023г.: 52 день.

2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики и исправления ошибок не производились ввиду отсутствия влияния данных факторов на входящие показатели бухгалтерской отчетности.

2.3. Информация о сроках погашения займов, выданных (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток
58	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	Соглашение о переводе долга от 20.11.2020 г. по Договор займа № UKR1090/УКР1090\ТФ\16042020	20.11.2020	31.12.2023	4	134 400
58	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	Договор займа №УКР1090/УКР1090/УК/15122022 от 15.12.2022 (5,63%)	15.12.2022	31.12.2023	5,63	103 377

2.4. Информация о сроках погашения займов, полученных (в тыс. руб.):

Срок погашения кредита с АО РОССЕЛЬХОЗБАНК (Москва) – декабрь 2025 г.

2.5. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей, тыс.руб.:

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021
2110	Выручка	3563	24
	В том числе:		

	Услуги заказчика-застройщика Комплекс многоквартирных домов по ул.Шишкина 1 этап строит.(дом 1, дом 2)	3563	24
2320	Проценты к получению	5643	5940
	В том числе:		
	Начислены проценты к получению по займу ООО ТАЛАН-РЕГИОН-34	5643	5940
2330	Проценты к уплате	(1897)	(55)
	В том числе:		
	Начислены проценты к уплате по займам и кредитам РОССЕЛЬХОЗБАНК (Москва) АО	(1897)	(55)
2340	Прочие доходы	128130	
	В том числе:		
	По Договору купли-продажи от 03.10.2022г. с ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	128130	
2350	Прочие расходы	(128823)	(79)
	В том числе:		
	По Договору купли-продажи от 03.10.2022г. с ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	(128823)	
	Расходы на услуги банков	(221)	(43)
	Госпошлина	(146)	(19)

Вознаграждение Управляющей компании в 2021 году составило: 7 650 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2022 составили 307 054 тыс. руб.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации: за 2022 г. Обществом получен убыток в размере 10978 тыс. руб.

2.6. Отчет о движении денежных средств

Все суммы поступлений за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС.

Все суммы оплаты за товары, работы, услуги, ОС, материалы отражены без НДС. Сумма НДС отражена свернуто, в зависимости от того какой НДС больше (от поступлений или от оплат) в строке № 4119 или в строке № 4129.

Суммы возврата от поставщика и суммы оплаты поставщику отражены свернуто.

Подотчетные суммы (выдача и возврат) отражены свернуто.

Размещение денежных средств на депозитных счетах отражены свернуто.

Расшифровка основных показателей Отчета о движении денежных средств (тыс. руб.):

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2022
4119	Прочие поступления	4	
	В том числе:		
4123	Проценты по долговым обязательствам		(70)
	В том числе:		
	Оплата процентов по займам СОЗИДАНИЕ ООО		(70)
4129	Прочие платежи	(42131)	(1667)
	В том числе:		
	Земельный налог	(363)	(399)
	Банковское и кассовое обслуживание	(1831)	(55)

	Услуги по исполнению полномочий единоличного исполнительного органа	(5800)	(600)
	Сумма НДС при расчетах с поставщиками	(33793)	(590)
4319	Прочие поступления		
	В том числе:		

3. Информация о судебных делах

По состоянию на 31 декабря 2022 года, незавершенные судебные разбирательства, в которых ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым не приняты на отчетную дату (на 31 декабря 2022 года) - отсутствуют.

4. События после отчетной даты

В 2022 году недружественными странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга РФ и активов ряда российских банков. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

5. Непрерывность деятельности

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-21» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

6. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.

-Финансовые риски: Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

В связи с произведёнными мероприятиями, а так же специфике осуществления деятельности и условиями контрактов, ситуация 2022 года не оказала существенных рисков связанных со способностью продолжения деятельности Общества в будущем.

7. Информация о связанных сторонах, аффилированных лицах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта информация по сделкам.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2022 году:

Наименование связанной стороны	Характер взаимоотношений	Описание операций	Сторона договора (для связанной стороны)	2022 (тыс. руб.)		2021 (тыс. руб.)		2020 (тыс. руб.)	
				Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2022	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2020	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.2019
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Контролируемое лицо Макаров Константин Михайлович	Договор займа № УКР1090/УКР 1090/ТР-21/020718 от 02.07.2018 (4%)	учредитель	0	0	3670	0	162881	1 745
ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	Контролирующее лицо СОЗИДАНИЕ ООО (100%)	Договор субаренды нежилого помещения № У_z7020/180 618 от 09.01.2019г.	арендатор	52	52	51	0	50	0
ООО УК ТАЛАН	Значительное влияние Макаров Константин Михайлович (76%) СОЗИДАНИЕ, ООО (24%)	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества № 29/06 от 29.06.2020г.	Единоличный исполнительный орган	7650	3250	2060	1400	336	50
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-34"	Контролируемое лицо ООО "Созидание" (100%)	Соглашение о переводе долга от 20.11.2020 г. по Договор займа № УКР1090/УКР 1090\ТФ\160 42020	займодавец	6810	255011	10843	152802	157705	157 705

Директор
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»



Д.С.Сулимов