

2. Финансовые вложения
2.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	- - 5 315 5 740	- - - -	- - - -	- - (5 315) (425)	- - - -	- - - -	- - - -	- - - 5 315	- - - -
в том числе: займ "Контур 2012".	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	5 315 5 740	- -	- -	(5 315) (425)	- -	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	5 315 5 740	- -	- -	(5 315) (425)	- -	- -	- -	- 5 315	- -

4. Дебиторская и кредиторская задолженность
4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						перевод из		учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная резерва по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	поступление причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	98 694	-	35 635	391	(98 576)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 144
в том числе:	5530	за 2021г.	1 018	-	98 241	-	(565)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98 694
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	35 476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 475
Авансы выданные	5512	за 2021г.	97 850	-	-	-	(97 850)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	843	-	550	391	(726)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97 850
	5533	за 2021г.	1 018	-	-	-	(565)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	669
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	843
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	98 694	-	35 635	391	(98 576)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	36 144
	5520	за 2021г.	1 018	-	98 241	-	(565)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	98 694

4.2. 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	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 605 555	553 265	28 416	(220 553)	-	1 099 714
	5571	за 2021г.	415 051	1 155 827	34 677	-	-	1 605 555
в том числе:								
кредиты								
займы	5552	за 2022г.	1 536 719	345 842	14 934	(220 553)	-	810 156
	5572	за 2021г.	352 248	1 153 521	30 950	-	-	1 536 719
прочая	5553	за 2022г.	68 652	207 423	13 483	-	-	289 558
	5573	за 2021г.	62 804	2 122	3 727	-	-	68 652
	5554	за 2022г.	184	-	-	-	(184)	-
	5574	за 2021г.	-	184	-	-	-	184
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	109 839	1 017 820	90 608	(951 060)	-	267 206
в том числе:	5580	за 2021г.	35 441	74 915	-	(518)	-	109 839
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	109 543	48 459	-	(41 424)	-	116 578
	5581	за 2021г.	35 312	74 722	-	(491)	-	109 543
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	331	-	-	-	331
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	112	20 583	-	(95)	-	20 601
	5583	за 2021г.	129	9	-	(27)	-	112
кредиты	5564	за 2022г.	-	819 000	90 608	(909 357)	-	251
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	184	88 922	-	(184)	-	88 922
	5586	за 2021г.	-	184	-	-	-	184
Средства долещиков по ДДУ	5567	за 2022г.	-	40 524	-	-	-	40 524
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	1 715 394	1 571 085	119 024	(1 171 613)	X	1 366 920
	5570	за 2021г.	450 492	1 230 742	34 677	(518)	X	1 715 394

5. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	790 034	10 109
в том числе:				
средства дольщиков на счетах эскроу	5801	-	790 034	10 109
Выданные - всего	5810	28 610	28 610	28 610
в том числе:				
залог под обеспечение обязательств, ЗУ	5811	28 610	28 610	28 610

П О Я С Н Е Н И Я

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный Застройщик «МФК»

За 2022 год

1 Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК"** за 2022 год. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 октября 2008 года №106н, Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 года №43н., плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94Н), Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», иных нормативных актов, регламентирующих порядок ведения бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности.

1.1 Сведения об Обществе:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК" (далее Общество) зарегистрировано 20.02.2020 г.

ОГРН 1206600011507,

ИНН 6670491490 КПП 667001001

Сокращенное наименование Общества:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК"

Юридический адрес Общества: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 1.

Численность на 31 декабря 2022 года составила 0 чел.

1.2 Учредителями (участниками) Общества по состоянию на отчетную дату являются:

Иванисенко Виктор Иванович

ИНН 667221556121

Доля в уставном капитале Общества составляет **100%**.

Бенефициаром является учредитель (участник) Общества.

1.3 Уставный капитал Общества составляет 10 000 000руб.

На 31.12.2022 года уставный капитал оплачен полностью.

1.4 Органы управления обществом:

Высший орган управления – общее собрание участников Общества,

Функции единоличного исполнительного органа исполняет – Управляющая организация ООО «Первостроитель» ИНН 6670318897, КПП 667001001, ОГРН 1156658037304, Юридический адрес: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 1. (протокол от общего собрания учредителей ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК" договор управления №63 от 14.02.2020 г.)

1.5 Основными видами деятельности общества в 2022 г. являлись:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ОКВЭД 71.12.2 — 100%.

Основные объекты строительства в отчетном периоде:

Трехсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 11.4 по ПЗУ) – 6 этап строительства " (г. Екатеринбург, ул. Мира).

Разрешение на строительство № RU 66302000-1991-2020 от 23.09.2020, выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Организация получила Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию за №RU 66302000-6941-2022 от 30.06.2022г., выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики (приказ №1УП от 29.12.2021 года).

2.1. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский отчет сформирован, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Министерством Финансов. Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета Общества, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет управляющая организация – ООО «Первостроитель» в лице директора.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе возложено на специализированную организацию – ООО «Интерсервис» на основании договора №94 от 01.04.2020 года. Функции главного бухгалтера Общества возложены на сотрудника Специализированной бухгалтерской организации, ответственного за ведение бухгалтерского учета на основании договора.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.3. Основные средства.

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета "Основные средства" ФСБУ 6/2020 и "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

В составе основных средств отражены Активы, удовлетворяющие условиям ФСБУ 6/2020, которые относятся к объектам ОС и если его стоимость больше 100 тыс. руб. Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, учитываются в составе материально-производственных запасов на сч. 10 «Материалы». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они были понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценки основных средств не производится.

Амортизационная премия не начисляется.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1. Амортизация начисляется линейным способом.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

2.4. Аренда.

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Учет при получении имущества в аренду.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, за исключением любого из следующих случаев:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Организация не применяет "Бухгалтерский учет аренды" в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

В связи с началом применения "Бухгалтерский учет аренды" организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 г. право пользования активом и обязательство по аренде.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Корректировки в связи с изменениями учетной политики не повлияли на показатели нераспределенной прибыли в Бухгалтерском балансе, связанные с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет

аренды».

2.5. Капитальное строительство.

Учет долгосрочных инвестиций, связанных с осуществлением капитального строительства, реконструкции, достройки, технического перевооружения, модернизации осуществляется в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утв. письмом Минфина РФ от 30.12.1993 N 160 в части не противоречащей иным нормативным положениям, регулирующим бухгалтерский учет.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете 08.76 «Капитальное строительство». При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов. Капитальные затраты группируются по статьям сводного сметного расчета стоимости строительства (подготовка территории к строительству, проектно-изыскательские работы, строительные и монтажные работы, оборудование, прочие работы и затраты) на основании первичных учетных документов. Состав капитальных затрат определяется сметной документацией в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 N 15/1.

Объекты капитального строительства, строящиеся с привлечением средств дольщиков и (или) инвесторов, учитываются на счете 08.76 «Капитальное строительство» и отражаются в балансе *в составе оборотных активов (строка «Запасы»)*

Объекты капитального строительства, строящиеся с привлечением средств дольщиков и (или) инвесторов, признаются инвестиционными активами (абз.3 п.7 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»). Проценты по целевым займам и кредитам на строительство по договорам долевого участия и (или) инвестирования включаются в стоимость инвестиционного актива по мере признания и начисления.

2.6. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Организация не осуществляет финансовые вложения в виде:

- приобретения ценных бумаг;
- участия в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым Организация является (становится) основным обществом;
- предоставления займов и ссуд за исключением целевых займов, предоставляемых Организацией другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом.

Основание – п. п. 5,6,7 п. 7 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Запасы.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При приобретении данные запасы списываются в затраты.

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией за единицу продукции.

2.8. Расходы на содержание застройщика.

Учет затрат, связанных с деятельностью застройщика, зависит от фазы его деятельности.

На инвестиционной фазе деятельности застройщика (от начала инвестиционного проекта (строительства) до первого акта приема –передачи объекта) такие расходы подлежат учету на счете 08.76 «Капитальное строительство» .

На эксплуатационной фазе (период без строительства) такие расходы признаются текущими расходами.

Расходы, связанные с содержанием службы застройщика, понесенные после получения разрешения на ввод, учитываются в составе текущих расходов периода на счете 26 «Общехозяйственные расходы» до момента возникновения нового проекта по строительству объекта.

2.9 Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на программное обеспечение, страхование, лицензирование, дополнительные расходы по кредитам (займам)), отражаются как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течении периодов, к которым они относятся.

2.10. Признание доходов.

Доходами от обычных видов деятельности Организации признаются:

- доходы, полученные при строительстве объектов за счет средств дольщиков;
- доходы, полученные от продажи объектов, построенных за счет собственных средств.
- доходы от предоставления за плату во временное пользование активов организации.

Доход, полученный при строительстве объектов (квартир) за счет средств дольщиков, **определяется как разница между договорной стоимостью квартир и затратами по их строительству.**

Затраты на строительство 1 квадратного метра объекта строительства определяются на основании сметного расчета в соответствии порядком определенным в **Приложении №__**

Доход, полученный при строительстве объектов (квартир) за счет средств дольщиков, признается в бухгалтерском на дату подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

Доходы, полученные от продажи объекта, построенного за счет собственных средств и предназначенного для продажи, определяются как договорная стоимость объекта. Моментом определения выручки для Организации в этом случае является дата перехода права собственности на объект к покупателю.

2.11. Учет дебиторской задолженности

Резерв сомнительных долгов создается Организацией ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2.12. Учет целевых денежных средств.

Аналитический учет целевых денежных средств ведется на балансовом счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в разрезе объектов строительства и каждого покупателя по договорам участия в долевом строительстве:

Дт 76.09 Кт 76.86 – отражена задолженность участника долевого строительства в момент государственной регистрации договора;

Дт 51 Кт 76.09 – участником долевого строительства произведена оплата по договору.

Средства, полученные от дольщиков на счет эскроу, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» (письмо от 11.11.2019 № 03-11-06/2/86786).

Застройщик отражает поступление и списание средств со счета проводками по забалансовому счету 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»:

Дебет 008 субсчет «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу»
– поступили средства дольщиков на счет эскроу;

Кредит 008 субсчет «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу»
– завершены расчеты через эскроу и закрыт забалансовый счет.

В отчетности задолженность застройщика отражается по строке 1450 «Прочие обязательства» в объеме полученных денежных средств от инвесторов для долгосрочных обязательств и по строке 1550 — для краткосрочных обязательств.

2.13. Учет денежных эквивалентов.

В целях формирования бухгалтерской отчетности к денежным эквивалентам организация относит активы, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, в частности:

- банковские депозиты со сроком погашения не более 3 месяцев;
- банковские векселя со сроком погашения «по предъявлению».

2.14. Изменение сравнительных показателей.

В 2022 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 01.01.2022 года ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", внесены изменения в учетную политику на 2022 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражаются альтернативно.

Указанные выше изменения учетной политики не повлекли изменений в сравнительных показателях отчета о финансовых результатах.

2.15. Изменения в учетной политике Общества на 2022 год

Организация начала применять введенный в действие с 2022 год ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (с учетом п. 7, 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", МСФО (IFRS) 16 "Аренда").

В связи с вступлением в силу с 01 января 2022 года следующих федеральных стандартов: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учёте» в учётную политику Общества были внесены изменения.

При переходе выбран перспективный метод перехода.

Изменения, внесенные в учётную политику Общества, и выбранные способы ведения бухгалтерского учёта активов и обязательств не повлекли за собой необходимость внесения корректировок в величину нераспределенной прибыли бухгалтерской отчётности Общества за предшествующие отчётные периоды.

В результате изменения учетной политики в сравнительные данные, включенные в бухгалтерскую отчетность за 2022 год, были внесены следующие корректировки:

тыс. руб.

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
Корректировки показателей 2021 года				
1150	Основные средства	0	368	368
1180	ОНА	0	74	74
1420	ОНО	0	74	74
1450	Прочие обязательства	0	184	184

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1550	Прочие обязательства	0	184	184

2.16. Изменения в учетной политике Общества на 2023 г.:

Для отражения с 2023 г. операций по единому налоговому платежу используется субсчет к счету 68 «Единый налоговый платеж».

Для отражения операций по страховым взносам, уплачиваемым с 2023 г. по единому тарифу, используется субсчет к счету 69 «Страховые взносы в СФР».

3. Раскрытие существенных показателей на 31.12.2022 г.

3.1. Внеоборотные активы (раздел I Баланса)

3.1.1. Основные средства (строка 1150 Баланса) – 184 тыс.руб., включают в себя:

- Права пользования активом – 184 тыс.руб. Отражены права пользования активом, аренда офисного помещения по адресу г.Екатеринбург, ул. Мира, 39. Договор аренды №1798 от 14.02.2020 г. Арендодатель ООО «ТПК «Уралобувь»

Наличие и движение основных средств представлено в *Таблице №1.1*

3.1.2. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Баланса) – 43 431 тыс.руб.

По данной строке отражены основные средства переданные в операционную аренду:

- Договор аренды №5 от 12.08.2022г.. ООО «Союзпроминвест» ;

- Договор аренды от 29.12.2022г. ООО «Агроторг».

Наличие и движение доходных вложений представлено в *Таблице №1.1*

3.2. Оборотные активы (раздел II Баланса).

3.2.1. Запасы (строка 1210 Баланса) – 1 353 062 тыс. руб., включает в себя:

- Прямые расходы на строительство – 28 310 тыс. руб., в сумме не переданных объектов по договорам ДДУ

По данной строке отражены прямые расходы на создание объектов капитального строительства, строящихся с привлечением средств дольщиков. А также страхование СМР Застройщика.

Наличие и движение запасов представлено в Таблице №2.1. «Наличие и движение запасов».

- Товары собственного производства (квартиры, кладовки, нежилые помещения, апартаменты) – 1 324 тыс.руб.

- Товары отгруженные, по которым не перешло право собственности – 277 тыс.руб.

Резерв по запасам не формировался, т. к. отсутствуют признаки обесценения.

Наличие и движение запасов представлено в *Таблице №2.1. «Наличие и движение запасов».*

3.2.2 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса) составляет 32 364 тыс. руб.

3.2.3 Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса) – 36 144 тыс. руб., включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 35 476 тыс. руб.
- Расходы будущих периодов – 667 тыс. руб., страхование имущества.

Сомнительная дебиторская задолженность отсутствует, оснований для создания резервов по сомнительным долгам не имеется.

Наличие и движение Дебиторской задолженности представлено в Таблице №4.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

3.2.4. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса) – 12 917 тыс. руб. включает в себя остаток денежных средств и денежных эквивалентов:

- на расчетном счете – 7 тыс. руб.
- на депозитном счете – 12 910 тыс.руб.

3.2.5. Прочие платежи от текущих операций (строка 4129 к Отчету о движении денежных средств) за 2022 год составили — 182 251 тыс. руб.

Прочие платежи	2022 год	2021 год
Платежи в бюджет (зем.налог)	5	371
Возмещение расходов по претензиям	36	0
НДС оплачен поставщикам	101 687	181 840
Госпошлина	7 833	0
Прочие (услуги банка, пени и т.д.)	32	40
Итого	109 593	182 251

3.3. Капитал и резервы (раздел III Баланса).

Капиталы и резервы (строка 1300, III раздел Баланса) — 109 829 тыс. руб. включает в себя:

- Уставный капитал (строка 1310 Баланса) - 10 000 тыс. руб.
- Нераспределенная прибыль/убыток (строка 1370) – 99 829 тыс. руб.

3.4 Долгосрочные обязательства (IV Раздел Баланса)

3.4.1 Долгосрочные заемные средства (строка 1410) — 1 099 714 тыс. руб. включает в себя:

- Долгосрочные займы – 271 545 тыс. руб.;
- Проценты по долгосрочным займам – 18 013 тыс. руб.
- Долгосрочные кредиты — 810 156 тыс. руб.;

Проценты по займу и кредиту включены в стоимость строительства, которые начислены до момента готовности объекта. После сдачи объекта учитываются во внереализационных расходах.

Долгосрочные займы заключены на строительство «Трехсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 11.4 по ПЗУ) – 6 этап строительства " (г. Екатеринбург, ул. Мира):

- с АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "Русич", срок погашения договора займа до 30.12.2025 года.

- с АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "Золотая миля", срок погашения договора займа до 30.12.2025 года.

Долгосрочный кредит заключен с АО «Банк Дом.РФ» для финансирования затрат на строительство жилого дома №11.4 в МФК «Университетский», срок погашения кредита 30.06.2025 г.

3.5. Краткосрочные обязательства (V Раздел Баланса) – 267 206 тыс. руб.

3.5.1 Краткосрочные заемные средства (строка 1510) — 251 тыс. руб. включает в себя:

- Проценты по долгосрочным кредитам – 251 тыс. руб.

3.5.2. Кредиторская задолженность (строка 1520) – 226 247 тыс. руб., которая включает в себя:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 116 578 тыс. руб.;
- Расчеты по авансам полученным – 331 тыс.руб.;
- Расчеты по налогам и сборам – 20 601 тыс. руб.;
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами – 88 922 тыс.руб.;

3.5.3. Прочие обязательства (строка 1550) – 40 708 тыс. руб., которая включает в себя:

- Краткосрочные обязательства по арендным платежам – 184 тыс.руб.;
- Средства дольщиков по не переданным объектам – 40 524 тыс.руб.

Наличие и движение Кредиторской задолженности представлено в Таблице №4.2. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Просроченной кредиторской задолженности на отчетную дату не имеется.

3.6. Доходы и расходы по основным видам деятельности

3.6.1. В отчетном году доходы Общества по обычным видам деятельности составили 454 948 тыс. руб.

Наименование вида деятельности	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Аренда	139	0,03	0	0
Доход от продажи товаров собственного производства	251 964	55,38	0	0
Экономия застройщика	202 845	44,59	0	0
ИТОГО	454 948	100	0	100

3.6.2. В отчетном 2022 году расходы Общества по основным видам деятельности, учитываемые в расходах отчетного периода, составили 300 869 тыс.руб.:

Наименование вида деятельности	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Процент	Сумма, тыс. руб. 2021 год	Процент
Расходы от продажи товаров собственного производства	149 312	49,63	0	0
Расходы на аренду помещений	221	0,07	0	0
Коммерческие расходы:	92 467	30,73	0	0
- Агентское вознаграждение	47 268			
- Клининговые услуги	245			
- Компенсация расходов банку	1 271			
- Содержание помещений	9 136			
- Расходы на продажу	33 133			
- Реклама	1 413			
Управленческие расходы:	58 869	19,57	0	0
- аренда	76			
- Страхование	141			
- Услуги по сопровождению	12 517			
- услуги по ведению БУ и НУ	585			
- услуги по управлению	45 550			
ИТОГО	300 869	100	0	100

3.7. Прочие доходы и расходы Общества.

3.7.1 Прочие доходы.

В отчетном 2022 году Прочие доходы составили 1 197 тыс. руб., состав которых представлен в таблице ниже:

Элемент дохода	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Сумма, тыс. руб. 2021 год
Проценты полученные	1 197	391
Итого	1 197	391

Доходы и расходы, связанные с выбытием ценных бумаг (в счет расчетов) отражены свернуто

3.7.2. Прочие расходы.

В отчетном году Прочие расходы составили 2 222 тыс. руб., состав которых представлен в таблице ниже:

Элемент затрат	Сумма, тыс. руб. 2022 год	Сумма, тыс. руб. 2021 год
Проценты к получению	28 598	0
РКО	32	39
Претензии	1 430	
Штрафы, пени, неустойки (возмещение расходов)	37	0
Госпошлина	1	2
Прочие расходы	0	23
Земельный налог	16	0
Расходы после акта ввода	706	0
Итого	30 820	64

Доходы и расходы, связанные с выбытием ценных бумаг (в счет расчетов) в Отчете о финансовых результатах отражены свернуто.

3.8. Финансовый результат в бухгалтерском, налоговом учете, налог на прибыль.

Прибыль до налогообложения в отчетном году составила – 124 456 тыс. руб. По данным налогового учета прибыль – 117 360 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества в отчетном году составила 99 565 тыс. руб.

Разница в сумме прибыли по бухгалтерскому и налоговому учету составляет 7 096 тыс.руб., состоит из принятия на расходы в налоговом учете госпошлин, в бухгалтерском учете госпошлины отражены в стоимости Товаров собственного производства, списываются по мере продажи товара, а также разницы в моменте признания доходов от продажи недвижимости.

Условный расход составил – 29 026 тыс. руб.;

Условный доход по налогу на прибыль – 4 135 тыс. руб.

Сумма ПНР – 0 тыс. руб.;

4. Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

- Бенефициар: Иванисенко В.И.
- по бенефициару Иванисенко В.И. - Иванисенко В.И.,
- ООО «АН Мира,39»,
- ООО «Интерсервис»,
- ООО «Ветта-Инвест»,

- ООО «Уральская Марка»,
- ООО «Первостроитель»,
- ООО «Контур 2012»,
- ООО «Союзпроминвест»,
- ООО «Энергоинфраструктура»,
- ООО «Специализированный Застройщик»,
- ООО «Квартал»,
- ООО «СК «Прогресс»;
- ООО ТПК «Уралобувь»
- ООО «МЦ «Рекреаль»
- ООО «ЛАГОМ ДЖИМ»
- ООО «ФарФор»
- ООО «ПАБЛИК»
- ООО «Урбан».
- ООО «Ниагара»

В таблице ниже приведены данные по операциям и незавершенным расчетам со связанными сторонами на 31.12.2022 г. в тыс. руб.

	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	166	181 434
	Задолженность по займам выданным	Задолженность по займам полученным
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	0	0
	Продажа товаров, работ, услуг	Приобретение товаров, работ, услуг
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	166	778 063
	Займы выданные	Займы полученные
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	0	0
	Проценты к получению	Проценты к уплате
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	119	0
	Денежные средства полученные	Денежные средства уплаченные
Бенефициар	0	0
Другие связанные стороны	6 159	637 885
Другие связанные стороны не денежными средствами	0	58 465

Все обязательства по расчетам со связанными сторонами, подлежат погашению денежными средствами. Оснований для создания резервов по сомнительным долгам в части расчетов со связанными сторонами не имеется.

В отчетном периоде отсутствовали факты списания дебиторской или кредиторской задолженности по расчетам со связанными лицами.

Все функции управленческого персонала переданы ООО «Первостроитель», сумма вознаграждения указана в том числе в составе раздела «приобретения товаров, работ, услуг» по строке «другие связанные стороны» и составляет 21 346 тыс. руб. Выплата долгосрочных вознаграждений не предполагается.

Управленческий персонал отсутствует. Выплат не было.

5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества (без проведения аудита).

Под рисками для целей настоящего раздела Общество понимает вероятность наступления потенциального события под влиянием внутренних или внешних факторов,

которое может оказать негативное воздействие на достижение определенных Обществом целей. Осознавая возможность наступления нижеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь. Возможные финансовые и прочие риски, присущие всем видам предпринимательской деятельности:

- обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор, в том числе: военные действия; экономический кризис, включая резкое изменение курса валют, рост инфляции; гражданские волнения; техногенные катастрофы; эпидемии, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия),

- убытки, возникшие в результате гибели или повреждения объектов строительства, связанные с обстоятельствами непреодолимой силы;

- общеэкономические риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (девальвация национальной валюты, резкое увеличение цен на сырье, стройматериалы, изделия, конструкции, энергоресурсы, перевозки, подрядные (субподрядные) работы, повышение МРОТ, ужесточение налогообложения, в т. ч. увеличение налогов);

- принятие нормативных актов, негативно влияющих на продолжение строительства;

- кредитные риски;

- риски ликвидности.

- нарушение обязательств по перечислению денежных средств Застройщику Участниками долевого строительства;

- увеличение продолжительности строительства в связи с отсутствием финансирования (в том числе со стороны участников долевого строительства);

- иные предпринимательские риски;

- В течение 2022 года продолжается пандемия вирусной инфекции (коронавирус COVID-19). Общество подтверждает, что данные события не оказали существенного влияния на деятельность Общества за отчетный период, а также не показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за 2022г.

- Президентом РФ в феврале 2022 года объявлено о решении о проведении специальной военной операции на территории сопредельного государства. Вслед за реализацией данного решения последовали объявления о введении санкций со стороны ряда государств и межгосударственных объединений. Виды и масштабы санкционных мер, которые уже объявлены и которые еще будут объявлены, а также сроки и последовательность их введения не могут быть исчерпывающим образом ни перечислены, ни оценены на момент подписания бухгалтерской отчетности, денежный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности и достоверности.

Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

6. Информация о наличии полученных и выданных обеспечениях.

6.1. Полученные обеспечения по состоянию на 31.12.2022 года отсутствуют. Счета эскроу в банке АО «БАНК ДОМ.РФ» раскрыты.

6.2. В залог под обеспечение обязательств по Кредитному договору №90-219/КЛ-20 от 08.10.2020 г. предоставлены:

- залог земельного участка (кадастровый номер: 66:41:0704041:2637) в сумме 28 610 тыс. руб.

Полученные и выданные обеспечения представлены в *Таблице №5. «Обеспечения обязательств».*

7. Информация по деятельности застройщика

На 31.12.2022г. ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК" остались не переданы 7 объектов недвижимости по договорам долевого участия на сумму 40 523,7 тыс. руб.

8. Информация об оценочных резервах.

На 31.12.2022г. Резерв по отпускам не создавался в связи с отсутствием сотрудников в штате организации и не начислением заработной платы.

На 31.12.2022г. Резерв на гарантийные обязательства, которые несет Застройщик в рамках исполнения 214-ФЗ не создавался. Расходы по гарантийным обязательствам включаются в расходы текущего периода.

9. Информация о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год не произошло событий, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

10. Информация о составе членов исполнительных и контрольных органов организации

Члены коллегиального исполнительного органа или лицо, единолично осуществляющее полномочия исполнительного органа – Директор – Управляющая организация ООО «Первостроитель» ИНН 6670318897, КПП 667001001, ОГРН 1156658037304, Юридический адрес: Россия, г. Екатеринбург, ул. Мира, д.39 кабинет 1.

11. Основные принципы формирования системы внутреннего контроля

Ответственность за организацию и соблюдение системы внутреннего контроля несет руководитель организации. Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- обеспечение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- обеспечение согласованной и четкой работы внутренних подразделений;
- контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой финансовой отчетности;
- контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995 г.).

12. Информация о непрерывности деятельности.

В 2022 году ограничения, введенные в отношении РФ и ее экономических субъектов отдельными государствами повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике. Руководство Общества отслеживает продолжающееся влияние комплекса этих факторов на деятельность Общества, предпринимает все возможные действия по минимизации рисков негативных последствий. При этом мы полагаем, что нет оснований для прекращения деятельности Общества:

- отрасль деятельности Общества не попала под санкции;
- предприятие ориентировано на внутренний рынок сбыта;
- основными поставщиками являются предприятия – резиденты РФ;
- государством приняты меры поддержки строительной сферы.

13. Информация о прекращаемой деятельности.

В 2022 году Обществом не принималось решений о прекращении деятельности (части деятельности), соответствующих нормам ПБУ 16/02.

14. Информация о совместной деятельности

Общество по состоянию на 31 декабря 2022 года не является участником договоров о совместной деятельности с другими лицами.

15. Условные обязательства

На отчетную дату у Общества отсутствуют обязательства застройщика перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Однако Общество несет гарантии по качеству по Закону о долевом участии в строительстве в течение 5 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию:

Объект	Дата ввода в эксплуатацию
Трехсекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 11.4 по ПЗУ) – 6 этап строительства " (г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 47).	30.06.2022г.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном периоде, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности.

По мнению Руководства Общества по состоянию на 31.12.2022 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство Общества, полагает, что применяемые Обществом цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

16. Условные активы

Условные активы у Общества отсутствуют.

17. Прочая информация, раскрываемая в пояснениях к бухгалтерской отчетности

В течение 2022 года Общество не получало государственную помощь.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, в связи с чем не раскрывает в пояснениях к бухгалтерской отчетности информацию по сегментам в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Общество не является участником судебных разбирательств. Условные активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2022 г. в связи с данными обстоятельствами отсутствуют.

18. Раскрытие информации по ФСБУ 25/2018

Арендное обязательство	Сумма обязательства тыс. руб.	Договор	Контрагент
Офисное помещение по адресу г.Екатеринбург, ул.Мира,39	184	№1798 от 14.02.2020 г.	ООО ТПК «Уралобувь»

19. Информация по имуществу, сдаваемому в аренду.

Арендатор	Договор	Имущество
ООО «Союзпроминвест»	№5 от 12.08.2022г.	«Торгово-выставочное помещение 10» кад.номер 66:41:0704041:3742, площадью 89,6 кв.м. на основании права собственности по адресу г.Екатеринбург, ул.Мира,47
ООО «Агроторг»	Без номера от 29.12.2022г.	«Нежилое помещение 13» кад.номер 66:41:0704041:3745, площадью 771,3 кв.м. на основании права собственности по адресу г.Екатеринбург, ул.Мира,47

Финансовый директор ООО «ПЕРВОСТРОИТЕЛЬ» -

Управляющей организации

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МФК"

на основании доверенности
№550 от 01.01.2023 г.

29.03.2023г.



/Игнатенко С.В./