

Пояснения к бухгалтерскому балансу

и отчету о финансовых результатах ООО "СЗ ЦБ-15" за период с 13.12.2021 по 31.12.2022 года (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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 амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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



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

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



## 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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
В том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,

### реконструкции и частичной ликвидации

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

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	112 852	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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



**4.2. Запасы в залоге**

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



**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Утченная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Утченная по условиям Договора	Балансовая стоимость	Утченная 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
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашенные	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	-	112 930	166	(25)	113 070
в том числе:	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	-	36 917	166	(25)	37 057
займы	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-
прочая	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5555	за 2022г.	-	76 013	-	-	76 013
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	-	521 548	2 631	-	524 179
в том числе:	5580	за 2021г.	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	137	-	-	137
	5581	за 2021г.	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	497	-	-	497
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	519 269	5 797	(3 166)	521 900
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом по оплате труда	5567	за 2022г.	-	797	-	-	797
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5568	за 2022г.	-	908	-	-	908
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	-	634 478	2 797	(25)	637 249
	5570	за 2021г.	-	-	-	-	-

**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	-	-	-

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

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

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

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	171	-	-	171
в том числе:						
резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	-	171	-	-	171

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	50 165	-	-
в том числе:				
Средства Участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	50 165	-	-
Выданные - всего	5810	1 351 292	-	-
в том числе:				
залог права аренды на земельный участок (кад.номер 02:55:050702:113) в силу Договора ипотеки № ДИ01_160В009ОМ от 07.10.2022	5811	129 815	-	-
залог имущественных прав на жилые и нежилые помещения в строящемся Объекте в силу Договора залога имущественных прав № Д301_160В009ОМ от 07.10.2022	5812	1 221 477	-	-

## 9. Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Цветы Башкирии - 15» (сокращенное наименование ООО «СЗ ЦБ-15»), ОГРН 1210200056340, именуемое далее – Общество) создано (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц) 13 декабря 2021 года

Место нахождения и почтовый адрес Общества: Российская Федерация, 450077, Республика Башкортостан, Г.О. город Уфа, г.Уфа, ул. Октябрьской революции, д.27Б, помещение 1/1.

## 10. Деятельность Общества

**10.1. Уставный капитал Общества** составляет 10 тыс. руб. На конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

**10.2.** Общество осуществляет деятельность застройщика по строительству многоквартирного жилого дома на земельном участке в квартале 15 Кировского района городского округа г. Уфа в районе поселка Цветы Башкирии» (далее – Объект строительства, Проект) на земельном участке с кадастровым номером 02:55:050702:113 с привлечением средств граждан и юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Подробности осуществления Обществом этой деятельности, дополнительные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) с Законом № 214-ФЗ сообщены в проектной декларации Объекта, размещенной на сайте наш.дом.рф.

**10.3.** Географическим регионом деятельности Общества в полном объеме является город Уфа Республики Башкортостан.

**10.4.** Среднесписочная численность работников Общества за отчетный 2022 год составила 1 человек.

**10.5.** События внешнеполитической и внутренней экономической ситуации в Российской Федерации, связанной с действиями недружественных государств, не оказали существенного влияния на ведение Обществом своей деятельности в 2022 году.

## 11.1. Связанными сторонами в 2022 году являлись:

№	Наименование или ФИО связанной стороны	ИНН	Основание, в силу которого сторона признается связанной
1	Баранов Валерий Геннадьевич	026301239438	Участие в уставном капитале (на конец отчетного года – 100 %), директор Общества, бенефициарный владелец
2	ИП Баранова Евгения Александровна	164503333357	Принадлежность к одной группе лиц
3	ООО «Цветы Башкирии»	0274926682	Принадлежность к одной группе лиц
4	ООО «СУ-36»	0274912055	Принадлежность к одной группе лиц
5	ООО «ЛюксСтрой»	0274925865	Принадлежность к одной группе лиц
6	ООО «СЗ ЦБ-14»	0274969936	Принадлежность к одной группе лиц
7	ООО «СЗ СУ-7»	0274969929	Принадлежность к одной группе лиц
8	ООО «СЗ СУ-8»	0274972417	Принадлежность к одной группе лиц
9	ООО «СЗ СУ-9»	0274972424	Принадлежность к одной группе лиц

10	ООО «СЗ СУ-41»		0274968964	Принадлежность к одной группе лиц
11	ООО «СУ-33»		0274966220	Принадлежность к одной группе лиц
12	ООО «СУ-34»		0274966237	Принадлежность к одной группе лиц
13	ООО «Сигма М»		0276047616	Принадлежность к одной группе лиц
14	ООО «СтройЭкстра»		0274925897	Принадлежность к одной группе лиц
15	ООО «КарьерУправление»		0245016819	Принадлежность к одной группе лиц
16	ООО УК «8 Марта»		0274968570	Принадлежность к одной группе лиц
17	ООО УК «Новая Уфа»		0274967819	Принадлежность к одной группе лиц
18	ООО «Энергика»		0274183116	Принадлежность к одной группе лиц
20	ООО «СтандартСтрой»		0274925872	Принадлежность к одной группе лиц
21	ООО «Планета Недвижимость»		0274927196	Принадлежность к одной группе лиц
22	АО «ЭСТЕЙТОФИС»		0276029529	Принадлежность к одной группе лиц
23	ООО «ФСК Архстройинвестиции»		0276029529	Принадлежность к одной группе лиц
24	ООО «Грин Логистик»		0274940414	Принадлежность к одной группе лиц
25	ООО «Служба заказчика и технического надзора»		9704033513	Принадлежность к одной группе лиц
26	ООО «СЗ СУ-37»		9704033506	Принадлежность к одной группе лиц
27	ООО «СЗ СУ-38»		9704033520	Принадлежность к одной группе лиц
28	ООО «СЗ СУ-39»		9704033538	Принадлежность к одной группе лиц
29	ООО «МедПроф»		0274970018	Принадлежность к одной группе лиц

На дату создания Общества его участниками являлись Баранов Валерий Геннадьевич – 51% и Быков Олег Анатольевич – 49%. 12.04.2022г. Быков О.А. продал принадлежащую ему долю участнику Общества Баранову В.Г. по договору купли-продажи. На отчетную дату единственным участником Общества является Баранов В.Г.

## 11.2. Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Данные за 2022 год		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31.12.22
ИП Баранова Евгения Александровна (заимодавец)	Получение Обществом долгосрочного займа	(36 892)	Срок погашения- 31.05.2025	(36 892)
	Начисление процентов по долгосрочному займу	(166)		(166)

ООО «СУ-36»	Приобретение услуг технического заказчика и прочие операции	(271)	На конец отчетного года задолженность срочная к погашению	(75)
ООО «Цветы Башкирии»	Покупка проектной документации и прочие операции	(1 001)	Оплата денежными средствами до 12.08.2022	-
ООО «ЛюксСтрой»	Подряд на выполнение строительного-монтажных работ по строительству объекта	(34 514)	Подрядчик вправе требовать уплаты аванса. В течении 30 календ. дней с момента подписания промежуточных актов КС-2	15 315

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества за 2022 год составило: 183 тыс. руб., в том числе: оплата труда - 157 тыс. руб., страховые взносы – 26 тыс. руб.

## 12. Информация о налоге на прибыль:

тыс. руб.

Показатель учета налога на прибыль	Возникновение (погашение) за 2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(11)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль (ставка налога 20 %)	2
Постоянный налоговый расход (доход)	281
Отложенные налоговые активы - всего в том числе обусловленные:	31 009
признанием в бухгалтерском учете арендных обязательств	30 023
признанием в бухгалтерском учете оценочных обязательств	34
налоговыми убытками прошлых налоговых периодов, переносимыми на будущее	672
прочими основаниями, не связанными с изменениями налогового законодательства	280
Отложенные налоговые обязательства всего обусловленные, в частности:	(30 726)

признанием в бухгалтерском учете права пользования арендуемыми активами (земельным участком)	(30 692)
различиями в оценке затрат на строительство объекта по договорам долевого участия	(34)
прочими основаниями, не связанными с изменениями налогового законодательства	
Текущий налог на прибыль	0

### 13. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, которые могут повлечь неблагоприятные последствия для Общества и, которые следует раскрыть в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

### 14. Основные положения учетной политики и особенности представления информации в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – Отчетность) подготовлена в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Настоящая Отчетность представлена за период с 13 декабря 2021 года (даты создания Общества) по 31 декабря 2022 года, являющийся для Общества первым отчетным годом в соответствии с изложенным в разделе 9 настоящих Пояснений и применительно к части 3 статьи 15 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Отчетность и описанная далее учетная политика подготовлены исходя из принципа продолжающейся деятельности. Общество не планирует прекращать либо сокращать свою деятельность, описанную в разделе 9. На дату подписания настоящей Отчетности отсутствуют какие-либо сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность.

Операционным циклом строительства Объекта признается период времени от даты регистрации Общества в качестве юридического лица до 30 сентября 2024 года - даты, указанной в договорах участия в долевом строительстве в качестве крайнего срока передачи Объекта участникам долевого строительства.

В соответствии с этим пониманием операционного цикла активы и обязательства, в том числе такие, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев, в Бухгалтерском балансе на конец отчетного года представлены как краткосрочные.

В качестве таковых в Бухгалтерском балансе, представлены.

1) По статье 12101 «право пользования земельным участком» - стоимость упомянутого выше земельного участка, арендованного под строительство Объекта, - как права пользования активом. Его справедливая стоимость на конец отчетного года определена с применением ставки дисконтирования арендных платежей 15 процентов как как наиболее надежного - релевантного и наиболее надежного - показателя для ее определения. В том же порядке определена первоначальная оценка арендного обязательства, соответствующего праву пользования земельным участком и представленного в Бухгалтерском балансе по статьям 14501 и 15207.

Срок полезного использования данного права пользования активом определен как срок до даты окончания операционного цикла, независимо от того, что срок аренды земельного участка, предусмотренный договором аренды превышает его.

2) По группе статей 1510 «Земельные средства» - задолженность по возврату кредита, полученного на финансирование строительства Объекта и по уплате процентов по нему со сроком погашения – 26 сентября 2024 года – в пределах операционного цикла. При этом задолженность по уплате процентов по кредиту (статья 15102 Бухгалтерского баланса) представлена в сумме всех составляющих процентного расхода, причитающиеся к уплате Банку-кредитору в связи с предоставлением им кредитных (земельных) средств (расчет по методу эффективной процентной ставки).

Несмотря на длительный операционный цикл, не применяется способ признания выручки от исполнения договоров участия в долевом строительстве «по мере готовности». Выручка от исполнения договоров участия в долевом строительстве будет признаваться в полном объеме на даты подписания актов приемки-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. Определение выручки от исполнения договоров участия в долевом строительстве «по мере готовности» практически невозможно из-за

- отсутствия достаточно точной определенности предстоящих затрат на строительство Объекта (в частности, по причине волатильности рынка строительных материалов),

- возможности изменения цен договоров участия в долевом строительстве, в частности, в случае корректировки (изменения) площади объекта долевого строительства.

Все расходы, связанные с реализацией проекта строительства Объекта, включая расходы в виде процентов за пользование заемными средствами, за исключением расходов на оплату услуг банка, соответственно, капитализируются и на конец отчетного года сформировали показатели статей Бухгалтерского баланса 12102 «затраты на строительство объекта по договорам долевого участия», 12104 «затраты в незавершенном производстве», 12105 «издержки обращения». Применительно к затратам, формирующим показатели статей 12104 и 12105 данный метод их признания основан на принципе между произведенными расходами и поступлениями. Процентные расходы (как они определены выше) включены в стоимость незавершенного строительства Объекта по статье 12102, исходя из понимания его как инвестиционного актива.

Директор ООО «СЗ ЦВ-15»

30.03.2023г.



В.Г. Баранов