

30.03.2023 г.

**Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»
ИНН 6685121501 ОГРН 11696558124778
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-ТЮМЕНЬ» 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-ТЮМЕНЬ».
- 1.2. Сокращенное наименование: ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ».
- 1.3. Юридический адрес: 625026, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Малыгина, д.90, секция 3, 1 этаж.
- 1.4. Дата создания: 31.10.2016г.
- 1.5. Основным видом деятельности Общества являются ОКВЭД 71.12.2 «Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика».
- 1.6. ООО «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» решением участников было переименовано в ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» (протокол внеочередного общего собрания участников от 31.07.2018г., изменения зарегистрированы 09.08.2018г.). ООО «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» решением участников изменило местонахождение на 625026, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Малыгина, д.90, секция 3, 1 этаж (протокол общего собрания участников №29/01 от 29.01.2018г., регистрация изменения от 06.02.2018г.).
- 1.7. Устав Общества утвержден протоколом общего собрания от 31.07.2018г.
- 1.8. Уставной капитал Общества составляет 150 000 000 руб. по состоянию на 31.12.2022 года. Уставный капитал полностью оплачен.
- 1.9. Состав участников Общества и размер принадлежащих им долей на 31.12.2022 года:
 - Общество с ограниченной ответственностью «СОЗИДАНИЕ» (ИНН 1841070689 ОГРН 1171832009326) – номинальная стоимость доли 150 000 000 руб., размер доли 100 %.
- 1.10. Бенефициарный владелец ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» - Макаров Константин Михайлович, ИНН 183200818106.

1.11. Орган управления Обществом на 31.12.2022 – общее собрание участников.

1.12. Единоличные исполнительные органы:

- Директор Общества Антощенко Дмитрий Юрьевич;

- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Талан».

1.13. Среднесписочная численность работников на 01.01.2023 год составляет 22 человека.

1.14. 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. Утверждена приказом № 22 от 30.12.2021 года.

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 учетной политики (кратко):

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.

Основные изменения учетной политики с 2022 год (кратко):

С 01.01.2022 г. организация начала 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.

- 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 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.

1.15. Общее собрание участников проводилось 22.04.2022 года, решением участников был утвержден годовой отчет Общества и бухгалтерский баланс за 2021 год (протокол общего собрания участников от 22.04.2022 года).

1.16. Приобретение долей в уставных капитала третьих лиц за 2022 года 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:

За предыдущий 2021 год аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности проведена ООО «Аудиторской фирмой «Надежда», 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.

2. Бухгалтерская отчетность, расшифровка основных финансовых показателей.

2.1. Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» 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.

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

Бухгалтерский баланс

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- остаток на рублевых расчетных счетах Общества на конец отчетного периода составил 26 125 тыс. рублей;

- остаток на аккредитивном счете Общества на конец отчетного периода составил 25 637 тыс. рублей.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»: количество неоплаченных дней отпуска по состоянию на 01.01.2023 г.: 751 дней.

2.2. Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности.

Корректировка входящих показателей бухгалтерской отчетности вследствие изменения учетной политики производилась ввиду начала применения нового Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства". 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". (Основание: п. 49 ФСБУ 6/2020).

Указанная единовременная корректировка привела к изменениям балансовой стоимости основных средств на начало года на 179 тыс. руб., учитываемой на счетах бухгалтерского учета 01 «Основные средства» и 02 «Амортизация основных средств», по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства» на 35 тыс. руб., что повлияло на показатель нераспределенной прибыли по счету 84 на 144 тыс. руб.

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

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток
58.03	ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор займа № ТЮР1090/ТЮР1090/280618 от 28.06.2018г.	28.06.2018	30.03.2024	4	77 813
58.03	ООО «СОЗИДАНИЕ»	Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТЮ/25052022 от 01.06.2022г.(10,5)	01.06.2022	31.12.2024	10,5	124 804

2.4. Информация о сроках погашения кредита, полученного (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток
67.01	ПАО СБЕРБАНК	Договор № 154 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.11.2020	06.11.2020	28.09.2023		1 588 628
67.01	ПАО СБЕРБАНК	Договор № 160B005A0 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 03.06.2022	03.06.2022	20.03.2023		124 804

2.5. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей (тыс.руб.):

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021	Январь – Декабрь 2020
2110	Выручка	186 643	459 638	524 670
	В том числе:			
	Дополнительное вознаграждение застройщика(Интеллект-квартал 1 очередь)	1 030	1 195	230 152
	Дополнительное вознаграждение застройщика(Интеллект-квартал 2 очередь)	2 594	392 772	
	Услуги застройщика(Интеллект-квартал 1 очередь)			10 639
	Услуги застройщика(Интеллект-квартал 2 очередь)		38 960	88 237
	Услуги застройщика(Интеллект-квартал 3 очередь)	182 491	20 364	
	Реализация собственных помещений (жилых/нежилых)	510	6 347	195 309
	Реализация сетей и прочих объектов	18		333
2340	Прочие доходы	9 277	12 877	2 628
	В том числе:			
	Возмещение расходов	6 531	12 447	2 322
	Доходы от сдачи имущества в аренду	1	3	1
	Штрафы, пени прочих контрагентов	1 365		136
	Доходы по объектам строительства после ввода в эксплуатацию	151	3	35
	Вознаграждение по агентским договорам	75	225	
	Реализация прочего имущества	657		
	Резерв по сомнительным долгам	485		

	Прочие	12	55	134
	Корректировка в связи с изменением учетной политики (переход на ФСБУ 6/2020)		144	
2350	Прочие расходы	(50 646)	(33 801)	(22 352)
	В том числе:			
	Безвозмездная передача в муниципальн. собственность	(20 538)	(11 979)	(17 608)
	Расходы прошлых лет выявленные в отчетном периоде	(412)		(1 186)
	Возмещение расходов	(6 531)	(12 451)	(2 322)
	Благотворительность	(9 641)		
	Расходы по объектам строительства после ввода в эксплуатацию	(3)	(28)	(40)
	Расходы на услуги банков, комиссии	(1 433)	(963)	(454)
	Госпошлина	(31)	(60)	(51)
	Реализация прочего имущества	(657)	(6)	
	Штрафы, пени	(3 637)	(6 360)	(128)
	Резерв по сомнительным долгам	(5 416)	(802)	(22)
	Прочие	(2 347)	(1 152)	(541)

Вознаграждение Управляющей компании в 2022 году составило 16 190 тыс.руб.

Результатом хозяйственной деятельности Общества за 2022 год является прибыль в сумме – 2 785 тыс. руб.

Стоимость чистых активов предприятия на 31.12.2022 года -439 938 тыс. руб., на 31.12.2021 года – 437 153 тыс. руб.

2.5. 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.
 Существенные суммы возвратов отражаются обособленно - не сворачиваются.

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

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021
4119	Прочие поступления	8 117	949
	В том числе:		
	Ошибочные перечисления и возвраты	8 101	949
4129	Прочие платежи	(90 480)	(111 655)
	В том числе:		

	Банковское обслуживание и биллинговые платежи	(290)	(236)
	Госпошлина и сборы	(1480)	(1 031)
	Земельный налог	(514)	(1 016)
	Командировочные расходы	(499)	(386)
	Корпоративные расходы и соц.пакет	(625)	(757)
	Оплата услуг по дог. ГПХ		(225)
	Представительские расходы	(119)	(185)
	Благотворительность	(9 709)	(87)
	Неустойки за несвоевременную сдачу объекта	(291)	(2 073)
	Выплаты по судебным решениям	(1 808)	(423)
	Возвраты в связи с расторжением или ошибочным перечислением	(7 872)	(926)
	НДС	(67 273)	(104 260)
	Прочие		(50)
4329	Прочие платежи	(1 174)	(776)
	В том числе:		
	Расходы и комиссии, связанные с кредитами и займами	(1 174)	(776)

3. Информация о судебных делах.

За 2022 год Общество являлось ответчиком по судебным делам, связанным с нарушением сроков передачи квартир, от участников договоров долевого участия в строительстве Топкасов С.В., Топкасова Н.Н., Лазеев А.О., Лазеева Д.Х., Михайлов В.А., Крысанов А.С., Кабанцев Д.Г., Кравченко Е.В., Ударцев П.С., Ударцева В.М., Рева П.Н., Сафарян В.С. По части исков было приостановлено исполнение решения суда в соответствии с нормами Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 до 31.12.2022 г., включительно.

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. Кроме того, руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства Общества, данные события не окажут воздействие на деятельность Общества, а именно санкции в банковской сфере, изменение ставки по ипотеке и с последующим (возможным) пересмотром цен на жилье.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

5. Информация о связанных сторонах и 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 сделок со связанными сторонами за 2022 год

Название связанной стороны	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 31.12.2021	Оборот оказаны/получены услуги	Задолженность на 31.12.20
ООО «СОЗИДАНИЕ»	Выдан займ по договору № R1090/ТЮР1090/280618 от 28.06.2018г.	Заемщик	- 139130	77 813	20778/618214	331 110	401069/484930	927 545
	Основной участник Общества (доля 99,993%). Выплачены дивиденды.	Участник			229984/229984			
	Выдан займ Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТЮ /25052022 от 01.06.2022г.(10,5)	Заемщик	124804/-	124 804				
Макаров Константин Михайлович	Учредитель ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ». Выплачены дивиденды.	Участник			16/16			
ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-27»	Заключены договоры долевого участия в строительстве многоквартирного дома.	Сторона ДДУ	-/12212	45 249	228/10739	57 461	387561/988406	67 911
	Договор оказания услуг № 194-21-ТМ от 01.10.2021	Заказчик	67/75	2	120/110	10		
ООО "Управляющая компания "Талан"	Исполнительный орган действует на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества № 12/04 от 12.04.2017.	Управляющая организация	16660/16190	1 200	18370/20040	1 670	13200/13200	
	Реализация прочего имущества	Продавец	261/261					
ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"	Заключены договоры долевого участия в строительстве многоквартирного дома.	Сторона ДДУ					203597/53580	
	Заключены договоры возмездного оказания услуг	Заказчик	30/40	10	150/290	10	5074/4924	150
ООО "ПРОЕКТАЯ МАСТЕРСКАЯ"	Договоры на выполнение проектных работ.	Подрядчик					13584/12865	

"НОВАЦИЯ"								
ООО "Т.ОДИН"	Договор № И-1 на установку ОАСУ Т.опе на объекте от 10.11.19.	Подрядчик					500/0	
	Договор подряда № 058-21-ТО от 18.02.2021	Подрядчик	3086/3086		3086/3086			
	Договор подряда №3-22-ТО от 14.07.2022	Подрядчик	1025/-	1 025				
ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-17»	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 31.08.2020.	Покупатель					10402/10402	
ООО «ТИДЕВ»	Договор № 11/02/22 от 01.02.2022	Заказчик	2250/2350	100				
ООО «Ресурс-билдинг»	Договор купли-продажи электронных сертификатов от 30.09.2022	Продавец	101/101					
ООО «ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-27»	Договор купли-продажи электронных сертификатов	Продавец	126/126					
ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	Договор купли-продажи электронных сертификатов от 06.10.2022	Продавец	101/101					
ООО «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	Договор купли-продажи электронных сертификатов от 03.10.2022	Продавец	101/101					
ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	Договор купли-продажи электронных сертификатов от 07.10.2022	Продавец	101/101					

6. Непрерывность деятельности

Руководство оценило возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

По мнению руководства Общества, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ» в обозримом периоде будет не существенным.

По мнению руководства Общества, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

7. 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.

Директор «Специализированный Застройщик»

«ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»

Главный бухгалтер



Антощенко Д.Ю.

Степных И.Н.

30.03.2023 г.

**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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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

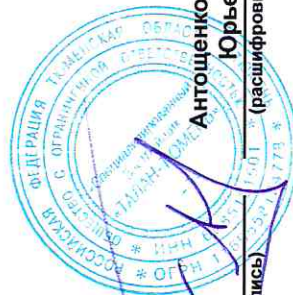
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						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.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	-



Руководитель Антощенко Дмитрий Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

[illegible]

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 2022 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021 г.	-	169	-	(169)	-
в том числе: Макет демонстрационный "ЖК Интеллект-квартал 3 очередь")	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	-	169	-	(169)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 920	9 270	9 270
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
Антощенко Дмитрий Юрьевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	216 943	-	124 804	139 130	-	9 056	-	202 617	-
	5311	за 2021 г.	832 157	-	3 000	618 214	-	17 778	-	216 943	-
в том числе: СОЗИДАНИЕ ООО Договор займа № ТЮР1090/ТЮР1090/280618 от 28.06.2018г.; Договор займа № УКР1090/УКР1090/ТЮ/25052022 от 01.06.2022г.(10,5)	5302	за 2022 г.	216 943	-	124 804	139 130	-	9 056	-	202 617	-
	5312	за 2021 г.	832 157	-	3 000	618 214	-	17 778	-	216 943	-
	5305	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	216 943	-	124 804	139 130	-	9 056	-	202 617	-
	5310	за 2021 г.	832 157	-	3 000	618 214	-	17 778	-	216 943	-

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 продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Антощенко Дмитрий Юрьевич

30 марта 2023 г.

(подпись)

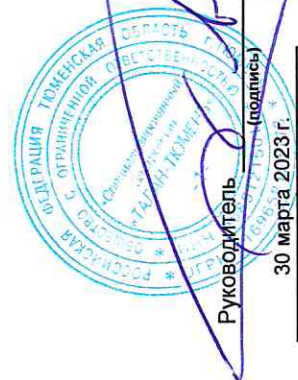
(расшифровка подписи)

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	Выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	680 162	-	680 162	1 005 026	(154 239)	-	-	X	1 520 949	-	-	1 520 949
	5420	за 2021 г.	1 217 865	-	1 217 865	898 108	(1 435 811)	-	-	X	680 162	-	-	680 162
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	11 134	-	11 134	11 586	(22 367)	-	-	10 944	353	-	-	353
	5421	за 2021 г.	1 698	-	1 698	21 704	(12 268)	-	-	17 861	11 134	-	-	11 134
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	375	-	375	33 717	(21 196)	-	-	-	12 896	-	-	12 896
	5422	за 2021 г.	81	-	81	17 164	(16 870)	-	-	-	375	-	-	375
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	760	(760)	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021 г.	-	-	-	149	(149)	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	10 205	-	10 205	55 435	(63 772)	-	-	-	1 868	-	-	1 868
	5425	за 2021 г.	11 676	-	11 676	30 103	(31 574)	-	-	-	10 205	-	-	10 205
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 г.	-	-	-	133	(133)	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство ЖК по адресу: Российская Федерация, Тюменская обл., город Тюмень, улица Фармана Салманова	5507	за 2022 г.	594 816	-	594 816	837 109	(48 681)	-	-	-	1 383 244	-	-	1 383 244
	5527	за 2021 г.	1 104 520	-	1 104 520	750 691	(1 260 395)	-	-	-	594 816	-	-	594 816
НДС по затратам на строительство ЖК по адресу: Российская Федерация, Тюменская обл., город Тюмень, улица Фармана Салманова	5508	за 2022 г.	63 631	-	63 631	66 419	(7 463)	-	-	-	122 587	-	-	122 587
	5528	за 2021 г.	99 890	-	99 890	78 229	(144 488)	-	-	-	63 631	-	-	63 631

4.2. Запасы в залоге

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



Антощенко Дмитрий
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)
30 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	113 167	-	-	9 056	-	-	-	-	-	-	122 223	-	
	5521	за 2021 г.	95 388	-	-	17 778	-	-	-	-	-	-	113 167	-	
	в том числе:														
	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022 г.	113 167	-	-	9 056	-	-	-	-	X	X	122 223	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2021 г.	95 388	-	-	17 778	-	-	-	X	X	-	113 167	-	
	5510	за 2022 г.	1 059 518	(824)	2 759 430	(400)	(977 815)	(23)	-	-	-	-	2 840 705	(5 732)	
	5530	за 2021 г.	219 534	(22)	1 490 281	-	(650 297)	-	-	-	-	-	1 059 518	(824)	
	в том числе:														
	5511	за 2022 г.	857 810	(801)	2 018 287	(400)	(146 674)	-	-	-	-	-	2 729 023	(395)	
	5531	за 2021 г.	69 887	-	887 376	-	(99 453)	-	-	-	-	-	857 810	(801)	
	5512	за 2022 г.	198 810	(1)	689 669	-	(816 898)	(1)	-	-	-	-	71 580	(5 337)	
	5532	за 2021 г.	147 628	-	601 145	-	(549 963)	-	-	-	-	-	198 810	(1)	
	5513	за 2022 г.	2 898	(22)	51 474	-	14 243	(22)	-	-	-	-	40 102	-	
	5533	за 2021 г.	2 019	(22)	1 760	-	(881)	-	-	-	-	-	2 898	(22)	
Задолженность участников договоров долевого участия в строительстве (учтенная в том числе по строке Расчеты с покупателями и заказчиками краткосрочной дебиторской задолженности)	5514	за 2022 г.	857 620	(801)	1 887 514	(400)	(15 747)	-	485	X	X	X	2 728 987	(395)	
	5534	за 2021 г.	69 569	-	804 330	-	16 279	-	-	X	X	X	857 620	(801)	
	5500	за 2022 г.	1 172 685	(824)	2 759 430	8 656	(977 815)	(23)	-	X	-	-	2 962 928	(5 732)	
	5520	за 2021 г.	314 922	(22)	1 490 281	17 778	(650 297)	-	-	X	-	-	1 172 685	(824)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода		
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	1 073 475	-	-	-	-	(1 073 475)	-	-	-	1 073 475
	5571	за 2021 г.	823 693	235 098	14 683	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022 г.	1 073 475	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021 г.	823 693	235 098	14 683	-	-	(1 073 475)	-	-	-	1 073 475
займы	5553	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	X	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	178 594	1 836 005	19 950	(1 275 315)	-	1 073 475	-	(39 439)	-	1 793 270
	5580	за 2021 г.	143 402	1 083 342	2 452	(1 050 601)	-	-	-	-	-	178 594
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	56 108	1 026 698	-	(1 037 885)	-	-	-	-	-	44 921
	5581	за 2021 г.	90 920	913 566	-	(948 368)	-	-	-	-	-	56 108
авансы полученные	5562	за 2022 г.	2	1	-	(3)	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021 г.	16	105	-	(119)	-	-	-	-	-	2
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	67 668	25 354	2 008	(54 804)	-	-	-	(39 439)	-	787
	5583	за 2021 г.	13 505	89 281	2 452	37 570	-	-	-	-	-	67 668
кредиты	5564	за 2022 г.	-	655 077	17 942	-	-	1 073 475	-	-	-	1 746 494
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	1	1 067	-	-	-	-	-	-	-	1 068
	5586	за 2021 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Начисленные по договорам долевого участия услуги заказчика-застройщика (98 счет)	5567	за 2022 г.	54 815	127 808	-	(182 623)	-	-	X	-	X	-
	5587	за 2021 г.	38 960	80 399	-	(64 544)	-	-	X	-	X	54 815
Итого	5550	за 2022 г.	1 252 069	1 836 005	19 950	(1 275 315)	-	X	-	(39 439)	-	1 793 270
	5570	за 2021 г.	967 095	1 318 440	17 135	(1 050 601)	-	X	-	-	-	1 252 069

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	-	-	-

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЛАСТНОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ОБЛАСТНОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ"
Иркутская область
Иркутск
ул. Мухоморова, 11
Тел: (3952) 42-11-11
Факс: (3952) 42-11-12
E-mail: oatu@irk.ru

Антощенко Дмитрий
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

30 марта 2023 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	311	5 668
Расходы на оплату труда	5620	33 579	27 522
Отчисления на социальные нужды	5630	5 719	4 787
Амортизация	5640	585	763
Прочие затраты	5650	93 823	50 074
Итого по элементам	5660	134 017	88 814
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(4 184)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	1 177
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	129 833	89 991




Руководитель Антощенко Дмитрий Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

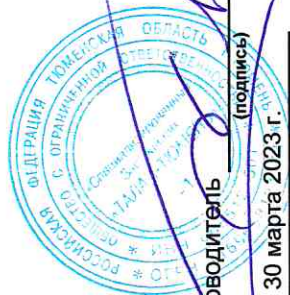
30 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 134	4 728	(2 679)	-	5 183
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	2 679	4 077	(2 301)	-	4 455
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпуск	5702	455	650	(378)	-	727

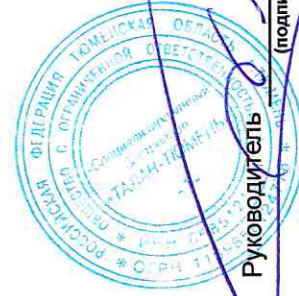
Руководитель  (подпись)
30 марта 2023 г.

Антощенко Дмитрий
Юрьевич
(расшифровка подписи)



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	2 470 633	1 406 287	765 654
в том числе:				
Средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	2 434 611	727 162	-
Обеспечения по гарантийному депозиту подрядчиков	5802	36 022	36 389	31 107
Выданные - всего	5810	11 827 820	4 355 460	2 006 333
в том числе:				
ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущественных прав №154-4 от 06.11.2020	5811	2 399 929	1 704 293	1 704 173
ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущественных прав №234-1 от 10.12.2021	5812	2 399 929	2 046 848	-
ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущественных прав №Д301_160В00561 от 03.06.2022	5813	2 399 929	-	-
ПАО СБЕРБАНК Договор залога имущественных прав №Д301_160В005А0 от 03.06.2022	5814	2 399 929	-	-
ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки №154-1 от 06.11.2020 (з.у. 72:17:1313004:11202)	5815	302 160	302 160	302 160
ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки №234-2 от 10.12.2021	5816	302 160	302 160	-
ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки №ДИ01_160В00561 от 03.06.2022	5817	302 160	-	-
ПАО СБЕРБАНК Договор ипотеки №ДИ01_160В005А0 от 03.06.2022	5818	302 160	-	-
ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства за ООО СЗ ТАЛАН-РЕГИОН-38 №ДП02_420F00DOV-001 от 22.12.2022	5819	774 245	-	-
ПАО СБЕРБАНК Договор поручительства за ООО СЗ ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ № ДП07_420В0060Т от 21.06.2022		245 218	-	-



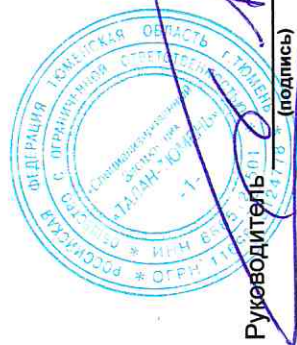
Антощенко Дмитрий
Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Антощенко Дмитрий
Юрьевич
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.