



## 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.	-	7 993	-	(7 993)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Машины и оборудование (кроме офисного)	5241	за 2022г.	-	7 993	-	(7 993)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
5261	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
5271	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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(заполн. и др.)	5287	-	-	-
Баллансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5288	-	-	-

Руководитель   
(подпись)

Мизонова Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)



Мизонова Ирина  
Николаевна  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)


27 марта 2023 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														за 2022г.
Запасы - всего	5400	за 2022г.	576 577	-	576 577	2 046 226	(2 009 331)	-	X	613 471	-	613 471		
	5420	за 2021г.	-	-	-	1 173 583	(597 006)	-	-	576 577	-	576 577		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	107 956	-	107 956	513 997	(437 867)	-	812 258	184 085	-	184 085		
	5421	за 2021г.	-	-	-	195 366	(87 410)	-	115 969	107 956	-	107 956		
Готовая продукция	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5403	за 2022г.	-	-	-	221	(221)	-	222	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	50	(50)	-	50	-	-	-		
Товары для перепродажи	5404	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5406	за 2021г.	-	-	-	188 499	(188 499)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5426	за 2021г.	-	-	-	9 466	(9 466)	-	-	-	-	-		
	5407	за 2022г.	468 621	-	468 621	1 343 509	(1 382 744)	-	220 538	429 386	-	429 386		
	5427	за 2021г.	-	-	-	968 701	(500 080)	-	393 341	468 621	-	468 621		

**4.2. Запасы в залого**

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 залого по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:				
закрыты в незавершенном производстве	5446	-	468 621	-

Руководитель   
(подпись)

Мизонова Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

27 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			
			Учетная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из Дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Учетная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная Дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	131 199	-	175 820	-	(103 699)	-	(103 699)	-	-	-	17 462	220 781	-
	5530	за 2021г.	-	-	229 594	-	(94 395)	-	(94 395)	-	-	-	-	131 199	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	60	-	11 705	-	(60)	-	(60)	-	-	-	-	11 705	60
	5531	за 2021г.	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	119 136	-	86 709	-	(103 325)	-	(103 325)	-	-	-	-	102 520	-
	5532	за 2021г.	-	-	213 464	-	(94 328)	-	(94 328)	-	-	-	-	119 136	-
Прочая	5513	за 2022г.	392	-	50 407	-	(315)	-	(315)	-	-	-	17 462	67 947	-
	5533	за 2021г.	-	-	460	-	(68)	-	(68)	-	-	-	-	392	-
Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство застройщиков	5514	за 2022г.	11 610	-	27 000	-	-	-	-	-	-	-	X	38 610	-
	5534	за 2021г.	-	-	11 610	-	-	-	-	-	-	-	X	11 610	-
Итого	5500	за 2022г.	131 199	-	175 820	-	(103 699)	-	(103 699)	-	-	-	17 462	220 781	-
	5520	за 2021г.	-	-	229 594	-	(94 395)	-	(94 395)	-	-	-	-	131 199	-

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

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


**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
				поступление	выбыло	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 398 672	-	-	(1 455 554)	1 398 672
в том числе:							
кредиты	5572	за 2022г.	1 237 467	-	-	(1 260 435)	-
	5573	за 2022г.	161 205	-	-	(195 119)	-
прочая	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	245 989	-	-	-	2 455 777
в том числе:							
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	67 181	267 839	(45 721)	-	289 298
авансы полученные	5581	за 2021г.	-	352 314	(285 133)	-	67 181
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-
кредиты	5563	за 2022г.	109	175	(1)	500	785
займы	5564	за 2022г.	-	265	1	-	109
прочая	5584	за 2021г.	-	1 279 770	(1 377 404)	-	-
согласование о возмещении строительных затрат, принятых от материнской компании для продолжения строительства жилых объектов	5567	за 2022г.	6 538	-	(6 538)	X	-
расчеты по инвестиционным договорам	5587	за 2021г.	-	312 538	(306 000)	X	6 538
обязательства по договорам долевого	5588	за 2021г.	-	44 485	-	X	44 485
	5589	за 2022г.	157 610	1 646 530	-	X	1 804 140



**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель  (подпись) \_\_\_\_\_

Мизонова Ирина  
Николаевна (расшифровка подписи) \_\_\_\_\_

27 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	610	87 410
Расходы на оплату труда	5620	3 596	978
Отчисления на социальные нужды	5630	774	265
Амортизация	5640	238	-
Прочие затраты	5650	2 483 180	498 983
Итого по элементам	5660	2 488 398	587 636
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 122 971)	(468 621)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 365 427	119 015

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мизонова Ирина  
Николаевна  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

**7. Ценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Ценочные обязательства - всего	5700	-	78		(1)	77
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	78		(1)	77

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)



Мизонова Ирина  
Николаевна  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	151 894	310 702	-
в том числе:				
Денежные средства по ДДУ на счета эскроу	5801	151 894	310 702	-
Выданные - всего	5810	13 843 395	1 684 574	-
в том числе:				
Договоры залога имущественных прав (строящиеся объекты 23-25 комплексы)	5811	-	1 405 381	-
Договоры залога имущественных прав (аренда земельных участков)	5812	-	279 193	-
Договоры поручительства за третьих лиц	5813	13 503 569	-	-

Руководитель

(подпись)

Мизонова Ирина  
Николаевна

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

**ПОСЧЕТНАЯ К ВУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О  
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «ПРИВИЛЕГИЯ-3» ЗА 2022 ГОД.**

**1. Общие сведения**

1.1. Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Привилегия-3»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»

Юридический адрес юридического лица: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова д.159, оф.1406

Телефон: 8 (351) 246-90-04

Электронный адрес: info@plyrland.ru

Сведения об образовании и юридическом лице:

Общество образовано путем создания, дата внесения записи о создании Общества в ЕТРОЛ – 19 июля 2021г., при этом присвоено Основной государственной регистрационный номер 1217400025402 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7453341805  
Код причины постановки на учет (КПП): 745301001

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» составляет 28 000 000 руб. Уставный капитал сформирован и оплачен участниками Общества в полном объеме. Изменения величин уставного капитала в 2022 г. не было.

Участники (конечные бенефициары) Общества на	Доля
31.12.2022 г.	
ОК-ФИНАНС ООО	50%, 14 000 000 руб.
- Бурова Елена Николаевна	доля косвенного владения через третьих лиц более 25%
ФЛАЙ ПЛЭНИНГ АО АЛПИ	50%, 14 000 000 руб.

Исполнительный орган - Генеральный директор – Мизонова Ирина Николаевна

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности по 30.11.2021г.

осуществляла Главный бухгалтер Шарипова Лилия Мухомаровна, с 01.12.2021 по 12.04.2022г.- ООО «ФинПро» ИНН 7453344108 на основании договора аудиторсннта ФинП- 10 от 01.12.2021г., с 13.04.2022г. по настоящее время ООО Генштаб ИНН 7453309840 на основании договора 120-1/П от 13.04.2022г.

1.2. Среднесписочная численность на 31.12.2022г. года составляет 1 человек.

1.3. Организация осуществляет следующие виды деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (Код ОКВЭД 71.12.2)

1.4. С момента образования Общества приступило к осуществлению реализации инвестиционного проекта строительства:

- «Челябинская область, Сосновский район, пос. Западный кластеры домов 23,24,25

На отчетную дату организация находится на завершающем этапе строительства всех 6 домов проекта строительства.

Строительство было обеспечено целевыми кредитными средствами. На отчетную дату кредитные средства по договору № 61252 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.10.2021г. полностью погашены.

1.5. Дивиденды за 2022 год не начислялись и не выплачивались.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

## 2. Основные методы применяемой учетной политики

2.1. Порядок учета доходов и расходов

Порядок признания доходов и расходов – по методу начисления.

2.2. Распределение общих затрат по объектам строительства.  
Понесенные расходы застройщика при строительстве объектов, которые невозможно

прямо отнести на конкретный объект (дом или иной объект), подлежат распределению

между объектами (домами), согласно площадям каждого объекта (дома) в общей сумме

площадей объектов (домов) микрорайона.

2.3. Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ),

заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями Ф3 №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязательств по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязательств по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент готовности, далее КГОТ). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуру, не передаваемые в общую собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимыми покупателем по мере роста процента завершения обязательств.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в отчете о финансовом результате Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершения исполнения обязательств по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть

эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной выручке пены учитывается в составе обязательств по договору с покупателями.

2.4. Учет затрат.

Затраты на содержание Застройщика признаются в себестоимости продаж по мере передачи объектов по актам приема-передачи либо по мере реализации жилых объектов по договорам купли-продажи недвижимности.

В соответствии с п. 9 ПБУ 10/99 косвенные (коммерческие и управленческие) расходы признаются в себестоимости проданных, товаров, работ, услуг полностью в отчетном месяце их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.5. Проценты по полученным «целевым» кредитам и займам (согласно условиям заключенного договора) капитализируются в себестоимости строящихся домов до момента ввода в эксплуатацию.

2.6. Способ начисления амортизационных отчислений всех объектов основных средств – линейный.

2.7. Способ начисления амортизационных отчислений всех нематериальных активов – линейный.

2.8. Способ оценки материально-производственных всех запасов – по средней стоимости.

2.9. Способ оценки финансовых вложений при их выбытии – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

2.10. Изменения в учетную политику отчетного года не вносятся.

### 3. Применение ПБУ 18/02

Согласно ПБУ 18/02:

Наименование величины	Сумма временных разниц (тыс. руб.), возникшие в отчетном периоде	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в отчетном периоде	Сумма временных разниц (тыс. руб.), возникшие в прошлых периодах	Отложенные налоговые активы и обязательства, возникшие в прошлых периодах	Итого временных разниц (тыс. руб.)	Итого отложенных налоговых активов и обязательств	1. Налог на прибыль составил:	
							235 088	47 018
							2. Отложенный налог на прибыль:	
								-235 088
							2.1. Временные разницы и сумма отложенных налоговых активов:	
								1 428 245
							Внеоборотные активы	1 161 895
							Убытки прошлых лет	266 273
							Оценочные обязательства	76
							2.2. Временные разницы и сумма отложенных налоговых обязательств	-1 663 333
							Прочие расходы	-332 667
							5. Текущий налог на прибыль за 2022г.	
								0

### 4. Информация о связанных сторонах

Юридическим лицом, способным оказать влияние на деятельность организации или на деятельность которых организация способна оказать влияние (связанные стороны ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3») являются аффилированные лица в соответствии с п. 4 шт. Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008)

4.1. Перечень связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» в 2022г.

Информация, подтверждающая принадлежность к данной категории связанных сторон	Характер отношений (контроль/влияние)	Организация	№ п/п	Связанные стороны
			1	Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющие уставный капитал Общества
Лист записи ЕРЮЛ о создании юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Доля участия АО АПРИ «Флай Пленинг» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» составляет 50%	Акционерное общество АПРИ «Флай Пленинг» (ОГРН 1197456003360)	2	Юридическое лицо, в котором Общество имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащая на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица
Лист записи ЕРЮЛ о создании юридического лица ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Доля участия ООО «ОК-Финанс» в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» составляет 50%	ООО «ОК-Финанс»		
		Отсутствует		
Ответ				



<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «Специализированные застройщики «Привилегия-3»</p> <p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ОК-Финанс»</p>	<p>Доля ковенного владения Овакимьяна А.Л. в уставном капитале ООО «Специализированные застройщики «Привилегия-3» составляет 32,1579%</p>	<p>Физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 20% в уставном капитале ООО «Специализированные застройщики «Привилегия-3»: - Овакимьян Алексей Дмитриевич</p>	
<p>Решение единственного участника ООО «Специализированные застройщики «Привилегия-3» от 12.07.2021г.</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку является членом директором Общества</p>	<p>Мизонова Ирина Николаевна</p>	<p>Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»</p>
<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ФинПРО»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</p> <p>Ирина Николаевна «ФинПРО» Мизонова директор ООО «ФинПРО» является членом директором Общества</p>	<p>ООО «ФинПРО»</p>	<p>Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»</p>
<p>Выписка из ЕГРЮЛ на ООО «ФинПРО»</p>	<p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</p> <p>Мезинова Марина Валерьевна является членом директором Общества, поскольку Мезинова Марина Валерьевна является единственным участником ООО «ФинПРО» с долей участия 100%, которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество</p>	<p>Мезинова Марина Валерьевна</p>	<p>Юридические и физические лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. При этом группа лиц определяется в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»</p>

6	Члены коллегияльного исполнительного органа, а также лицо, осуществляющее полномочия исполнительного органа	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» коллегияльный исполнительный орган не предусмотрен	
5	Члены Совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегияльного органа управления	Уставом ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» Совет директоров не предусмотрен Иной коллегияльный орган управления в ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3» отсутствует	
		ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5» той группе лиц, к которой принадлежит Общество, поскольку Генеральному директору ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5» Мезиновой М.В. принадлежит 100% в уставном капитале ООО «ФинНПРО», которое принадлежит к той группе лиц к которой принадлежит Общество	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

<p>Решение директора ООО «Специализирован ный застройщик «Привилегия-3» от 12.07.2021г.</p>	<p>Генеральный директор ООО «Специализирован ный застройщик «Привилегия-3» осуществляет деятельность в пределах компетенции, предусмотренной Федеральным законом от 26.12.1995 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Общества</p>	<p>Лицо, осуществляющее полномочия единственного органа Общества с 19.07.2021г. по настоющее время: Мизонова Ирина Николаевна</p>	<p>органа Общества</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Общество не является участником финансово-промышл енной группы. Советов) или иных коллегийных органов управления, коллегийных исполнительных органов участников финансово-промышл енной группы, члены Советов директоров (наблюдательных Советов) или иных коллегийных исполнительных органов участников финансово-промышл енной группы, а также лица, осуществляющие полномочия единичных исполнительных органов участников финансово-промышл енной группы</p>	<p>7</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Отсутствует юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, с которыми Общество участвует в совместной деятельности</p>	<p>8</p>

№	Связанная сторона	Вид операций	Форма расчетов	Объем операций (тыс.руб.)	Сумма дебиторской (+)/ кредиторской (-) задолженности на 31.12.2022г.
1	ОК - ФИНАНС ООО	Займы полученные, с %	Безналичная форма расчетов, - срок 30.09.2023г.	206 507	-181 507
2	Фин-Про ООО	Договор оказания аудиторских услуг	Безналичная форма расчетов, - до исполнения обязательств по договору	4 226	0
3	АО АПРИ Флай Плэнинг	Продажа строительных материалов	Безналичная форма расчетов, - до исполнения обязательств по договору	287	287
		Покупка строительных материалов	Безналичная форма расчетов, - до исполнения обязательств по договору	2 095	-2 095
		Договоры аренды	Безналичная форма расчетов, - до исполнения обязательств по договору	48 000	46 329
		Соглашение о компенсации затрат	Безналичная форма расчетов, - до исполнения	72 381	17 462

4.2. Сделки со связанными сторонами в 2022г.

9	Негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной Общества	Отсутствует	негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников Общества или иной организации, являющейся связанной стороной «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	-	-
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---



2110	Выручка	1 663
	Не предъявленная к оплате выручка по услугам застройщика дольщикам	1 663
2120	Собственность продаж	-1 162
	Собственность строителя объекта по договору долевого участия	-1 162

Информация по договорам строительного подряда, исполнявшимся в отчетном периоде

Строительный объект	Площадь	Доходы МКД (плановая величина)	Расходы МКД (плановая величина), кв.м. 5300,00	Полностью расходов на отчетную дату (ЛТ 08.33.1)	Итого ДУ к расчету	Када	Кот (степень готовнос тн МКД)	Доходов всего на отчетную дату	Расходов всего на отчетную дату
23.1 Привлечения	416 401 023,32	288 268 590,00	282 855 411,19	3144,4	0,57812		0,98122	236 208 373,48	163 523 745,03
23.2 Привлечения	419 995 419,39	290 756 940,00	289 253 706,00	3497,9	0,63760		0,99483	266 404 526,29	184 428 118,23
24.1 Привлечения	428 020 224,41	296 312 400,00	238 375 358,68	4359	0,77967		0,80447	268 465 656,45	185 853 009,75
24.2 Привлечения	421 497 486,50	291 796 800,00	260 537 136,17	4812,3	0,87407		0,89287	328 951 701,86	227 728 650,90
25.1 Привлечения	505 346 823,01	349 844 520,00	323 751 486,64	5429,2	0,82250		0,92542	384 647 461,09	266 286 044,09
25.2 Привлечения	521 359 685,24	360 930 000,00	280 541 194,09	5845,6	0,85838		0,77727	347 850 865,18	240 812 276,68
Итого:	2 712 620 661,88	1 877 909 250,00	1 675 314 292,77	27088				1 832 528 584,35	1 268 633 844,69

Выручка, полученная в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами отсутствует.

2330	Проценты к уплате, тыс.руб.	-47 168
	Проценты по договору займа	-47 168

5.3. Стр.2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах

2340	Прочие доходы, тыс.руб.	6 087
	Реализация строительных материалов	6 087

5.4. Стр.2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах

2350	Прочие расходы, тыс.руб.	-23 465
	Собственность строительных материалов	-6 010
	Расходы на услуги банков	-49
	Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	-7 855
	Прочие расходы	-9 551

5.5. Стр. 5650 «Прочие затраты» в пояснениях Раздела 6 «Затраты на производство»

№ п/п	Наименование прочих затрат	тыс. руб.
1	Расходы на земельные участки под строительство подготовительные работы и и.Привлечения	18 522
	Сумма,	

В 2021г. Обществом были получены целевые кредиты от ПАО «Сбербанк России» № 61252 от 20.10.2021г на строительство жилых домов 23-25 комплексов в п. Привлегия.

#### 5.8. Раскрытие информации по займам, кредитам и облигациям.

В составе строки баланса 1210 «Запасы», а именно в строке 12102 «Незавершенное строительство жилых домов» сумма расходов составляет 429 386 тыс. руб. По данной строке отражены суммы активов и обязательств, возникающих при строительстве объектов в рамках Федерального закона №214-ФЗ (договора долевого участия) и по инвестиционным договорам (п. 13.3.1 Учетной политики).

В составе строки баланса 1230 Дебиторская задолженность, а именно в строке 12301 «Авансы поставщикам для жилищного строительства» сумма выданных авансов составляет 48 045 тыс.руб. (задатков нет).

#### 5.7. Раскрытие информации о запасах.

Резерв на гарантийный ремонт в 2022г. не создавался в связи с отсутствием в отчетном периоде расходов на гарантийный ремонт (п.3.8.3.3 Учетной политики).

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей в отчетном году не формировался.

12501	Дебиторские средства на расчетных счетах предприятий	3 272
1250	Дебиторские средства и денежные эквиваленты, тыс руб.	3 272

#### 5.6. Стр. 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты бухгалтерского баланса

2	Строительно-монтажные работы (выполненные подрядным способом) в п. Привлегия	255 493
3	Аудиторские, консультационные услуги	14 165
4	Аренда офиса	19
5	Услуги строительной техники	155 996
6	Субсидирование точечной ставки	102 441
7	Вознаграждение технического заказчика	2 010
8	Агентское вознаграждение	62 943
9	Предпродажная подготовка объектов	4 570
10	Квитанция банка о перечислении по кредиту	89 937
11	Рекламные расходы	14 569
12	Услуги охраны	2 910
13	Материальные затраты в строительстве	428 852
14	Прочее	1 331
	<b>Итого</b>	<b>2 483 180</b>

Суммы, полученные по указанным кредитным договорам были направлены на покрытие целевых аккредитивов ПАО «Сбербанк России».

В первой половине 2022 года, по мере строительства и предоставления застройщиком отчетных документов, подтверждающих строю целевое использование денежных средств имеющейся на отчетную дату аккредитивы были полностью раскрыты. На отчетную дату эскроу счета частично раскрыты: денежные средства направлены на покрытие основного долга и процентов за пользование кредитом. Таким образом, целевой кредит на 31.12.2022г. погашен полностью.

1510	Заемные средства	185 739
15101	АО АПРИ Флай Плэнинг,, договор займа 2021-1407 от 15.10.21г. (9% годовых) срок возврата 01.10.2023г.	2 257
15102	Проценты по договору займа 2021-1407 от 15.10.2021 срок возврата 01.10.2023г.	1 975
15103	ООО ОК-ФИНАНС, договор займа №2021-1671 от 11.10.2021г, (30% годовых), срок возврата 30.09.2023г.	126 143
15104	ООО ОК-ФИНАНС, договор займа №2021-1671 от 11.10.2021г, (30% годовых), срок возврата 30.09.2023г.	55 364

Облигации в отчетном периоде не выпускались. Возможность привлечения дополнительных денежных средств с использованием кредитных ресурсов на отчетную дату отсутствует.

Действующие овердрафтов на отчетную дату не имеется. Полученных организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием сумм денежных средств, которые возможно привлечь, не имеется.

Возможность привлечения дополнительных денежных средств по договорам займа на отчетную дату имеется.

Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива отсутствуют.

5.9. Договоры долевого участия и инвестиционные договоры, показанные в Netto-величине. На 31.12.2022г. договоры долевого участия и инвестиционные договоры, прошедшие государственную регистрацию по строящимся (не переданным) объектам, показаны в Netto-величине. Сумма корректировки договоров до Netto-величины составила 483 390 тыс.руб.

Сумма дебиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 483 390 тыс.руб.), по строке 1230 "Дебиторская задолженность".

1230	до изменения	483 390
	после изменения	0

Сумма кредиторской задолженности по инвестиционным договорам скорректирована на 483 390 тыс.руб.), по строке 1520 "Кредиторская задолженность".

8.4. В течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации вспышка вирусной инфекции (коронавируса COVID-19) не оказала влияние. Общество не прекращало деятельность, не останавливала процесс строительства, и СО

предоставляется возможным.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не

программе гос. поддержки для застройщиков.

Значительное снижение покупательского спроса не ожидается в связи с принятыми мерами. 15%, что вызовет необходимость поднять продажную цену на реализуемую недвижимость. В связи с событиями на Украине ожидается повышение себестоимости строительства на 10-

объектов недвижимости дольщикам.

ближайшее время Общество планирует организовать работы по передаче построенных 8.3. События после отчетной даты. В первом квартале 2023г. все эскроу счета раскрыты, в

расходов, в течение отчетного года у Общества не имелось.

8.2. Чрезвычайных факторов хозяйственной деятельности, и связанных с ними доходов и

«Отчета о движении денежных средств» показаны с учетом НДС.

8.1. Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (стр. 4121)

## **8. Необходимая информация для пользователей бухгалтерской отчетности**

имущества в деятельности организации.

Заключенные договоры не являются ограничением для использования данного (России)

проектным финансированием Общества и группы компаний в целом ( ПАО Сбербанк

Все обязательства отраженные на забалансовом счете 009 связаны с полученным

### 7. Информация по забалансовым счетам

Сроки полезного использования	Основные средства	Машины и оборудование (кроме офисного)	Офисное оборудование	Другие виды основных средств
10-15 лет				2-3 года
Сроки полезного использования				5-7 лет

основным группам):

6.2. Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по

обязательства (оплату) недвижимыми средствами, отсутствуют.

6.1. Основные средства, полученные по договорам, предусматривающим исполнение

## **6. Раскрытие информации по основным средствам организации.**

Кредиторская задолженность	до изменения	после изменения
1520	2 287 530	1 804 140

ВПД-19 не оказал негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

### 9. Планируемое развитие организации.

В 2021-2022 гг. Общество активно осуществляло строительство 6 домов кластера в 23,24,25 жилых комплексов в п. Привилегия. В 2023г. организация будет вести работы по благоустройству территории построенных объектов.

Далее Общество планирует приступить к реализации нового проекта строительства в Сосновском районе Челябинской области, путем приобретения в аренду земельных участков для их дальнейшего комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Генеральный директор



Мизонова И.Н.

«24» марта 2023г.