

**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 и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация		
Нематериальные активы - всего в том числе: Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5100	за 2022 г.	169	(13)	-	-	-	(78)	-	-	-	169	(91)
	5110	за 2021 г.	-	-	169	-	-	(13)	-	-	-	169	(13)
	5101	за 2022 г.	169	(13)	-	-	-	(78)	-	-	-	169	(91)
	5111	за 2021 г.	-	-	169	-	-	(13)	-	-	-	169	(13)

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

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 давших 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.	-	169	-	(169)	-
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021 г.	-	169	-	(169)	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных							

Руководитель _____
 (подпись)
 31 марта 2023 г.

Мартыненко Игорь
 Витальевич
 (расшифровка подписи)

2. Основные средства

[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.	-	48	-	(48)	-
в том числе: Офисное оборудование	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	-	48	-	(48)	-

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	83	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	11 620	11 492
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

Мартыненко Игорь
 Витальевич
 (расшифровка подписи)

31 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

31 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
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	244 569	-	244 569	336 311	(17 008)	-	X	563 872	-	563 872	
	5420	за 2021 г.	75 751	-	75 751	170 907	(2 089)	-	X	244 569	-	244 569	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	-	-	-	1 031	(1 031)	-	339	-	-	-	
	5421	за 2021 г.	-	-	-	1 151	(1 151)	-	350	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	15 977	-	15 977	-	(15 977)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021 г.	16 915	-	16 915	-	(938)	-	-	15 977	-	15 977	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строящееся общественное здание административного назначения с гостиницей и автостоянками	5507	за 2022 г.	228 592	-	228 592	335 280	-	-	-	563 872	-	563 872	
	5527	за 2021 г.	58 836	-	58 836	169 756	-	-	-	228 592	-	228 592	

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	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)
31 марта 2023 г.

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

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		погашение	выбыло	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5510	за 2022 г.	50 889	-	6 657	-	(3 857)	-	-	-	-	53 688	-
	5530	за 2021 г.	2 044	-	50 071	-	(1 226)	-	-	-	-	50 889	-
	5511	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022 г.	49 664	-	6 657	-	(2 924)	-	-	-	-	53 397	-
	5532	за 2021 г.	2 034	-	48 857	-	(1 226)	-	-	-	-	49 664	-
	5513	за 2022 г.	1 224	-	-	-	(934)	-	-	-	-	291	-
	5533	за 2021 г.	10	-	1 214	-	-	-	-	-	-	1 224	-
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022 г.	50 889	-	6 657	-	(3 857)	-	X	X	-	53 688	-
	5520	за 2021 г.	2 044	-	50 071	-	(1 226)	-	X	X	-	50 889	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		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	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					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло				перевод из долгосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	472 610	223 794	107	-	-	(5 996)	-	690 515	
в том числе:	5571	за 2021 г.	-	466 613	5 996	-	-	-	-	472 610	
кредиты	5552	за 2022 г.	472 610	220 004	-	-	-	(5 996)	-	686 617	
займы	5572	за 2021 г.	-	466 613	5 996	-	-	-	-	472 610	
	5553	за 2022 г.	-	3 790	107	-	-	-	-	3 897	
прочая	5573	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5560	за 2022 г.	9 657	5 506	20 562	(3 860)	-	5 996	X	37 862	
в том числе:	5580	за 2021 г.	3 954	6 163	2	(462)	-	-	X	9 657	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	9 520	3 406	-	(3 816)	-	-	-	9 110	
авансы полученные	5581	за 2021 г.	3 897	6 085	-	(462)	-	-	-	9 520	
	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5563	за 2022 г.	91	661	-	(40)	-	-	-	712	
кредиты	5583	за 2021 г.	57	32	2	-	-	5 996	-	91	
	5564	за 2022 г.	-	-	20 562	-	-	-	-	26 558	
займы	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5566	за 2022 г.	46	1 439	-	(4)	-	-	-	1 481	
	5586	за 2021 г.	-	46	-	-	-	-	-	46	
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5550	за 2022 г.	482 267	229 300	20 669	(3 860)	-	X	-	728 377	
	5570	за 2021 г.	3 954	472 776	5 998	(462)	-	X	-	482 267	

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	-	-	-

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)
31 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	71	109	(136)	-	44
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	71	109	(136)	-	44

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

Руководитель _____ (подпись)
31 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	311 690	69 310	-
в том числе:				
Денежные средства участников долевого строительства на эскроу-счетах	5801	311 690	69 310	-
Выданные - всего	5810	733 665	495 403	-
в том числе:				
Имущественные права, переданные в залог проектного финансирования	5811	694 646	446 630	-
Земельный участок	5812	39 018	48 772	-
Объект незавершенного строительства	5813	1	1	-

Руководитель _____ (подпись)
31 марта 2023 г.

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

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
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	Возвращено за год
в том числе:	5920	-	На конец года
	5911	-	-
	5921	-	-
за 2022 г.			
за 2021 г.			
за 2022 г.			
за 2021 г.			

Руководитель _____
(подпись)

Мартыненко Игорь
Витальевич
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

ООО Специализированный застройщик «Мета-апартаменты»

ТЕКСТОВЫЕ ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мета-Апартаменты» (в дальнейшем «Общество»).

Сокращенное наименование Общества: ООО СЗ «Мета-Апартаменты».

Место нахождения: Российская Федерация, 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, Красный проспект, дом 37, этаж 5, офис 8а.

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным номером 1195476032531 Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Новосибирска за идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) 5406797121 с кодом причины постановки на учет (КПП) 540601001.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

Основной целью Общества является осуществление деятельности Заказчика-застройщика, направленной на получение прибыли и ее распределение между участниками в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества.

Уставной капитал Общества определен в размере 79 338 950, 00 рублей и оплачен полностью.

Участниками Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года являются:

- Мартыненко Владимир Владимирович (24,29%);
- Мартыненко Игорь Витальевич (11,51%);.
- Новак Петр Геннадьевич (64,2%).

Бенефициары общества: Мартыненко Владимир Владимирович (24,29 %) и Мартыненко Игорь Витальевич (11,51 %).

Списочная численность работающих по состоянию на 31 декабря 2022 года –1,5 человек.

Единоличный исполнительный орган – Директор Мартыненко Игорь Витальевич.

Дивиденды не выплачивались.

Основные виды деятельности Общества:

71.12. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2022 году Обществом в лице застройщика осуществляется строительство общественного здания административного назначения с гостиницей и автостоянками по ул.

Военная Горка (3-я линия) в Октябрьском районе г. Новосибирска. Строительство объекта осуществляется не для собственных нужд, а с целью получения прибыли- экономии застройщика.

2. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, установленных российским законодательством по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность позволяет составить достоверное и полное представление о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

При формировании бухгалтерской отчетности Общества обеспечена нейтральность информации, содержащейся в ней, т.е. исключено одностороннее удовлетворение интересов одних групп пользователей бухгалтерской отчетности перед другими.

Аудиторская проверка за предыдущий год проводилась ООО "ТаксМастер: Аудит", ИНН 5406632345.

Учетная политика на 2022 год утверждена 30.12.2021 г. с учетом изменений, связанных с началом действия ФСБУ.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными. Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10% (10 процентов).

3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ (ПОЯСНЕНИЯ РАЗДЕЛ 2)

Критериями отнесения имущества в состав основных средств являются условия, перечисленные в ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее - ФСБУ 6/2020).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Активы, удовлетворяющие условиям п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 100 000 руб., учитываются организацией в качестве материально-производственных запасов.

В целях обеспечения сохранности "малоценных" ОС первичные учетные документы по движению (приему, выдаче, перемещению и списанию) оформляются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

В целях обеспечения сохранности указанных активов первичные учетные документы по движению (приему, выдаче, перемещению и списанию) оформляются в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Если сроки полезного использования составных частей объекта ОС существенно различаются, то составные части объекта ОС учитываются как самостоятельные инвентарные объекты.

Амортизация по всем группам однородных объектов основных средств начисляется линейным способом по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования объекта. Амортизация начисляется с даты признания ОС в бухгалтерском учете.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. Переоценка объектов основных средств Обществом не производилась.

По состоянию на 31.12.2022 г стоимость Основных средств (строка 1150 "Основные средства") составила **83 тыс. руб.** и представляют собой право пользования активом в виде офисного помещения.

4. АРЕНДА

Порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» на основании пункта 50 ФСБУ 25/2018 вместо ретроспективного пересчета Общество как арендатор офиса единовременно признало на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде.

Исходя из пункта 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР "Первое применение ФСБУ 25" Фонда "НРБУ "БМЦ", принятой Комитетом по рекомендациям 17.12.2018, при признании права пользования активом по договору офиса, не предусматривающего переход права собственности на предмет договора в конце аренды,

Общество использовало опровержимую презумпцию о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018. Единовременное признание права пользования активом и обязательства по аренде в отношении договора аренды офиса не повлекло за собой образование разниц, в связи с чем отсутствуют корректировки бухгалтерской отчетности, обусловленные вступлением в силу ФСБУ 25/2018.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Амортизации прав пользования арендой (ППА) начисляется линейным способом

Сроков полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды. Исключение составляют договоры аренды, если существует существенная вероятность, что договор будет пролонгирован или перезаключен. В подобных случаях при определении срока аренды для целей бухгалтерского учета принимаются во внимание наличие достаточной уверенности в продлении или прекращении аренды, уместные факты и обстоятельства, которые приводят к возникновению экономического стимула для продления или прекращения аренды, в том числе прошлую практику организации в отношении периода, в течение которого обычно используются определенные виды активов (предоставленные в аренду или находящиеся в собственности), а также экономические причины такой практики

В случае изменения стоимости арендных платежей стоимость ППА меняется и признается в бухгалтерском учете в месяце такого изменения.

Права пользования, возникающие у арендатора из договоров аренды, представляются в бухгалтерском балансе в общем случае в качестве самостоятельной статьи в группе статей «Основные средства».

В случае если справедливая стоимость предмета аренды и его негарантированная ликвидационная стоимость не могут быть определены с достаточной степенью надёжности, применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заёмные средства (п. 15 ФСБУ 25/2018). При отсутствии сделок по привлечению заёмных средств на срок, сопоставимый со сроком аренды, а также при отсутствии сделок по привлечению заёмных средств у лиц, не являющихся связанными сторонами организации, может быть использована информация о средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок, сопоставимый со сроком аренды, полученная из открытых источников в сети интернет, например: опубликованные в разделе статистика на сайте cbr.ru

По состоянию на 31.12.2022 года

Право пользование активом	Ставка дисконтирования	Способ определения ставки дисконтирования
Земельный участок, 2748 м2	10,27	по данным с сайта cbr.ru
Офисное помещение, 4,0 кв.м.	9,81	по данным с сайта cbr.ru

Договоров аренды по которым предмет аренды может не признаваться правом пользования активом у организации нет.

Право пользование активом при аренде земельных участков отражено в строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 1314 тыс. руб.;

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (ПОЯСНЕНИЯ РАЗДЕЛ 1)

Нематериальными активами организацией признаются приобретенные и (или) созданные результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в деятельности организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев). По состоянию на 31.12.2022 остаточная стоимость нематериального актива (сайт) отражена по строке баланса 1110 «Нематериальные активы» и составила 78 тыс.руб.

6. ЗАПАСЫ (ПОЯСНЕНИЯ РАЗДЕЛ 4)

Учет сырья и материалов, готовой продукции (далее - материалы) с 01.01.2022 года ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. по строке запасов (строка 1210 "Запасы").

Так же по строке 1210 «Запасы» отражены расходы на строительство общественного здания административного назначения с гостиницей и автостоянками по ул. Военная Горка (3-я линия) в Октябрьском районе г. Новосибирска (незавершенное производство), которые составили 563 872 тыс.руб. НДС по таким расходам отражен отдельно по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» 77 030 тыс.руб.

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, ОТРАЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ В ОТЧЁТЕ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются депозитные вклады в кредитных организациях со сроком погашения три месяца и менее.

НДС из платежей поставщикам не выделяется по причине того, что НДС относится на себестоимость строительства и не принимается к вычету.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто по агентским договорам.

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), а так же из авансов уплаченным поставщикам, сетевым организациям с учетом НДС.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В бухгалтерском учете, в связи с тем, что вся задолженность актуальная. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности не начислялся.

В бухгалтерском балансе величина дебиторской задолженности на 31.12.2022 г. составила 53 688 тыс. руб. Расшифровка представлена в пояснении раздел 5.1 «Наличие и движение дебиторская задолженность». Существенная часть из этой задолженности - аванс генеральному подрядчику ООО «Стройэкспресс» на строительство общественного здания административного назначения с гостиницей и автостоянками по ул. Военная Горка (3-я линия) в Октябрьском районе г. Новосибирска.

9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма Кредиторской задолженности 11 303 тыс. руб. . Расшифровка представлена в пояснении раздел 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

10. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Находящиеся в распоряжении Организации заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев до истечения указанного срока, отражены в бухгалтерском балансе в составе долгосрочной задолженности

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Задолженность по долгосрочному кредиту и займам (Строка 1410 «Долгосрочные займы») у организации по состоянию на 31.12.2022 составляет 690 515 тыс.руб. с учетом начисленных процентов:

Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Мартыненко Владимир Владимирович ИП						
Договор займа №2 от 27.09.2022				2 662		2 662
Сбербанк России ПАО						
договор N440B00BVR от 01.11.2022				220 004		220 004
договор N8047.02-21/010 от 05 февраля 2021 г.		472 610		19 464		466 614
Стройэкспресс ООО						
Договор займа № 8/26-09-22 от 26.09.2022				1 235		1 235

Часть задолженности по кредиту переведена в раздел краткосрочной задолженности и отражена в строке 1510 «Краткосрочные займы» и у организации по состоянию на 31.12.2022 составляет 26 558 тыс.руб. с учетом начисленных процентов:

Субконто	Сальдо на начало периода		Оборот за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Сбербанк России ПАО						
договор N440B00BVR от 01.11.2022				1 098		1 097
договор N8047.02-21/010 от 05 февраля 2021 г.				25 461		25 461

Проценты и сумма сопутствующие затрат, связанные с получением займов (кредитов) по проектному финансированию и займам полученным для строительства объекта включаются в стоимость строительства объекта в течение отчетного периода.

11. РАСЧЕТЫ С УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство общественного здания ведется с учетом целевого финансирования в виде привлечением средств участников долевого строительства на основании Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» с учетом эскроу-счетов. Поступившие на счета-эскроу денежные средств отражается на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в момент их зачисления на эскроу-счет.

Отражаются в пояснении 8 в строке 5801 «Обеспечение обязательств полученные по договорам участия в долевом строительстве» и составляют 311 690 тыс.руб.

12. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Резерв создается из расчет среднедневного заработка и количества дней отпуска накопленного работниками на отчетную дату с учетом использования. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2022 г. будет

использован в первой половине 2023 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г. в размере 44 тыс. руб.

13. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является финансовый результат от строительства общественного здания административного назначения с гостиницей и автостоянками по ул. Военная Горка (3-я линия) в Октябрьском районе г. Новосибирска как разница между поступившими денежными средствами по договорам участия в долевом строительстве и расходами на строительство объекта.

Финансовый результат за 2022 год – прибыль в сумме 511 тыс. руб.

14. ПРИЗНАНИЕ РАСХОДОВ

Все затраты, связаны с созданием объекта недвижимости, учитываются в стоимости строительства и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», что по состоянию на 31.12.2022 составило 563 860 тыс. руб. Общехозяйственные расходы и расходы на продажу обусловлены осуществлением единственного основного вида деятельности Общества по строительству объектов по договорам участия в долевом строительстве, рассматриваются как целевые расходы и в полной сумме относятся на себестоимость строительства.

НДС, выставляемый поставщиками, подрядчиками, иными контрагентами по услугам, работам, товарам, стоимость которых участвует в образовании себестоимости строительства, отражен обособленно по счету учета НДС в разрезе объектов, контрагентов и счет-фактур. В бухгалтерской отчетности на 31.12.2022 отражен по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» и составил 77 030 тыс.руб.

15. УСТАВНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ

Величина уставного капитала соответствует величине установленной в Уставе Общества.

В 2022 году изменение уставного капитала не было. Доли в уставном капитале переданы в залог ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» по договорам залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 8047.02-21/010-23 от 19.02.2021 г.; 8047.02-21/010-33 от 19.02.2021; 8047.02-21/010-43 от 19.02.2021 в качестве обеспечения исполнения обязательств по

погашению кредита по договорам N8047.02-21/010 от 05 февраля 2021 г. и по договорам залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 440B00BBR-23 от 14.11.2022 г.; № 440B00BBR-33 от 14.11.2022 г.; № 440B00BBR-43 от 14.11.2022 г в качестве обеспечения исполнения обязательств по погашению кредита по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии NN№ 440B00BBR от 01 ноября 2022 г.

16. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ 2022 ГОДУ ОПЕРАЦИЙ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные, которые контролируются теми же физическими лицами (учредителями), что и Общество.

(тыс.руб.)

Контрагент	Сторона в договоре	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ГРУППА МЕТА ООО (ИНН 5405453390)		-	-	-	-	-	-
Агентский договор №1-21 от 01.04.2021г.	Исполнитель	-	159	335	176	-	-
Агентский договор №5 от 31.03.2021г. (регистрация ДДУ)	Исполнитель	-	8	33	25	-	-
договор № У-ГП-04/20 от 01.04.2020	Исполнитель	-	3 043	18 346	15304	-	-
Договор выполнения работ №2019/04 от 30.04.2019	Исполнитель	-	220	-	-	-	220
Договор субаренды нежилого помещения №4/01-02-21 от 01.02.2021г.	Арендодатель	-	6	6	86	-	86
Мартыненко Владимир Владимирович ИП		-	-	-	-	-	-
Договор займа №2 от 27.09.2022		-	-	-	2 662	-	2 662

В отчетном периоде других операций или взаимодействия со связанными сторонами не было.

Оплата труда управленческому персоналу за 2022 год составила 1 265 тыс. руб.; НДФЛ 164 тыс.руб.; взносы 241 тыс.руб.

17. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств признан Обществом не значительным.

В связи с тем фактом, что кредитование Общества осуществляется в рамках проектного финансирования на строительство общественного здания риск ликвидности связанный с возможностями организации своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату финансовые обязательства в результате анализа признаётся не значительным.

Рыночные риски связаны в первую очередь с рынком ликвидности, а именно возможностью Общества своевременно и в полном объёме погасить имеющиеся на отчётную дату обязательства.

С учётом длительного срока погашения займов до 2023-2025 годов руководство оценивает риск ликвидности Общества как низкий.

Кредитный риск Общества сконцентрирован на исполнении обязательств перед банком в рамках проектного финансирования. Руководство в постоянном режиме оценивает кредитные риски. По результатам анализа руководством сделан вывод об отсутствии существенных рисков, которые могут повлиять на деятельность Общества.

Риски изменения процентных ставок и курсов валют не являются существенными для деятельности общества, так как денежные средства получены от заимодавцев под общим контролем, также в связи с тем, что строительство в лице застройщика находится на завершающей стадии.

Основные правовые риски для Общества связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования хозяйственной деятельности в отрасли. В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местных уровнях. Эти налоги включают НДС, налог на прибыль, налог на имущество, страховые взносы и ряд других. Действующее налоговое законодательство содержит большое количество неясных положений и постоянно изменяется. Кроме того, может изменяться толкование тех или иных положений налогового законодательства органами судебной власти. Данные обстоятельства влекут риск возникновения разногласий с контролирующими органами, однако в результате анализа применяемой Обществом системы учёта, такие риски признаны руководством минимизированными. По мнению руководства, на 31.12.2022 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Операции по активам и обязательствам организации выражены в валюте РФ, в связи с чем валютные риски у компании отсутствуют.

18. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество осуществляет строительство общественного здания административного назначения с гостиницей и автостоянками по ул. Военная Горка (3-я линия) в Октябрьском районе г. Новосибирска по 214 ФЗ от 30.12.2014 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" с использованием эскроу-счетов.

Сложившаяся политико-экономическая ситуация повлекла за собой увеличение экономической неопределённости, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объёма иностранных и внутренних прямых инвестиций. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Вместе с тем влияние перечисленных экономических механизмов оцениваются руководством Общества как контролируемое, не влекущее значительных изменений показателей деятельности Общества.

Руководство уверено, что Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЁТНОЙ ДАТЫ

Хозяйственные операции, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не проводились.

Незавершенных судебных разбирательств по состоянию на 31.12.2022 год у Общества нет.

Общество имеет обязательства, но они обеспечены имуществом и имущественными правами Общества, соответственно это не должно оказать сильное влияние на способность Общества продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Руководство принимает все необходимые меры для осуществления устойчивости организации.

Директор

Мартыненко И. В.

31.03.2023