

**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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Переоценка		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
		в том числе:			
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	-	-	-
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	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Олег Федорович Крикунов (расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	1 397 338	(366 096)	-	X	1 031 242	-	1 031 242	
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	393 471	(360 177)	-	393 778	33 294	-	33 294	
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	66 128	-	-	-	66 128	-	66 128	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16166 (Краснопольский пр-т площадь 1 067 м2)	5407	за 2022г.	-	-	-	4 535	(4 535)	-	-	-	-	-	
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16167 (Краснопольский пр-т площадь 322 м2)	5408	за 2022г.	-	-	-	1 384	(1 384)	-	-	-	-	-	
	5428	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16168 (Краснопольский пр-т площадь 15 150 м2)	5409	за 2022г.	-	-	-	109 022	-	-	-	109 022	-	109 022	
	5429	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16169 (Краснопольский пр-т площадь 15 187 м2)		за 2022г.	-	-	-	109 022	-	-	-	109 022	-	109 022	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16171 (Краснопольский пр-т площадь 11 179 м2)		за 2022г.	-	-	-	80 022	-	-	-	80 022	-	80 022	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16174 (Краснопольский пр-т площадь 3 716 м2)		за 2022г.	-	-	-	15 741	-	-	-	15 741	-	15 741	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16175 (Краснопольский пр-т площадь 1 379 м2)		за 2022г.	-	-	-	2 022	-	-	-	2 022	-	2 022	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Земельный участок 74:19:0901002:16674 (Сосновский р-н площадь 1389 м2)		за 2022г.	-	-	-	522	-	-	-	522	-	522	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 1 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	160 458	-	-	-	160 458	-	160 458	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 2 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	148 423	-	-	-	148 423	-	148 423	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 3 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	52 864	-	-	-	52 864	-	52 864	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 1 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	124 786	-	-	-	124 786	-	124 786	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 2 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	83 884	-	-	-	83 884	-	83 884	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Б1 - 3 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	2 775	-	-	-	2 775	-	2 775	
		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
МКД №Г1 - 1 этап Краснопольский проспект		за 2022г.	-	-	-	1 260	-	-	-	1 260	-	1 260	



## 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 \_\_\_\_\_ Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

31-марта 2023 г.



## 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	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	-	757 258	7 525	-	-	-	-	-	764 783
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	519 958	-	-	-	-	-	-	519 958
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	-	237 300	7 525	-	-	-	-	-	244 825
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	-	1 267 902	22 073	(272 451)	-	-	-	-	1 017 524
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	87 772	-	(17)	-	-	-	-	87 755
	5581	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	174	-	-	-	-	-	-	174
	5583	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	456 722	21 927	(155 734)	-	-	-	-	322 915
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	155 700	146	(116 700)	-	-	-	-	39 146
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	1 946	-	-	-	-	-	-	1 946
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
целевое финансирование по ДДУ	5567	за 2022г.	-	565 588	-	-	-	-	X	X	565 588
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	-	2 025 160	29 598	(272 451)	-	X	X	-	1 782 307
			-	-	-	-	-	X	X	-	-

## 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 Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	132	-
Расходы на оплату труда	5620	120	-
Отчисления на социальные нужды	5630	35	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	65 841	-
Итого по элементам	5660	66 128	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(66 128)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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



Руководитель «АР Север» (подпись)  
 Крикунов Олег Федорович  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2022г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

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	185	-	-
в том числе:				
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Б1-3) от 29.11.2022	5801	93	-	-
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Б1-3) от 29.11.2022	5802	91	-	-
Выданные - всего	5810	9 793 931	-	-
в том числе:				
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Б1-3) от 29.11.2022	5811	5 144	-	-
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Б1-3) от 29.11.2022	5812	5 144	-	-
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Г1-1) от 29.11.2022	5813	1 921	-	-
Ген.соглашение ПФИ № 6627-R (Г1-2) от 29.11.2022	5814	4 894	-	-
Договор залога имущ.прав Д301_160F00814-002 от 08.09.2022 (Б1-1;Б1-2;Б1-1;Б1-2) 1 018 403 750	5815	1 018 404	-	-
Договор залога имущ.прав Д301_160B00DQ2MF от 28.12.2022 (Г1-1) 187 380 700	5816	187 381	-	-
Договор залога имущ.прав Д301_160B00DQ3MF от 28.12.2022 (Г1-2) 523 522 350	5817	523 522	-	-
Договор залога имущ.прав Д301_160B00C80 от 29.11.2022 (Б1-3) 417 368 250	5818	417 368	-	-
Договор залога имущ.прав Д301_160B00CC9 от 29.11.2022 (Б1-3) 417 368 250	5819	417 368	-	-
Договор ипотеки ДИ01_160F00814-002 от 19.09.2022 (Б1-1;Б1-2;Б1-1;Б1-2) 303 434 720		303 435	-	-
Договор ипотеки ДИ01_160B00DQ2MF от 28.12.2022 (Г1-1) зем.уч.:16171; :16674		81 180	-	-
Договор ипотеки ДИ01_160B00DQ3MF от 28.12.2022 (Г1-2) зем.уч.:16171; :16674		81 180	-	-
Договор ипотеки ДИ01_160B00C80 от 29.11.2022 (Б1-3) 110 013 328,50		110 013	-	-
Договор ипотеки ДИ01_160B00CC9 от 29.11.2022 (Б1-3) 110 282 128,50		110 282	-	-
Договор поручительства ДП01_61270 от 25.07.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал")		549 568	-	-
Договор поручительства ДП13_160B0075F от 25.07.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал") 3 265 544 000		3 265 544	-	-
Договор поручительства ДП13_160B00CPT от 21.12.2022 (должник: ООО "СЗ"45-й квартал") 2 711 584 000		2 711 584	-	-



Руководитель **КАР Север** (подпись)  
Крикунов Олег Федорович  
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель **Крикунов Олег Федорович**  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

## Краткая характеристика деятельности организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» зарегистрировано 30.11.2020 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Челябинской области. Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга дом №25, офис 204. Фактический адрес совпадает с юридическим.

Основная деятельность предприятия - Строительство жилых и нежилых зданий.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным органом общества – директором общества.

Бухгалтерский учет на предприятии осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера. В учете используются регистры и сводные учетные формы, создаваемые на базе программного обеспечения 1С: Предприятие 8.3.

Уставный капитал общества образован в размере 10 000 рублей в соответствии с Уставом общества и полностью оплачен.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Обособленных подразделений ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» не имеет.

В течение 2022 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» применял общую систему налогообложения.

Аудит бухгалтерской отчетности за 2022 г. будет проведен ООО «ЮрСИ-аудит» в апреле 2023 г.

В 2022 году ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» осуществляло строительство многоквартирных домов и иных объектов строительства подрядным способом с привлечением денежных средств по договорам долевого участия (ДДУ), инвестиционным договорам, а также за счет целевых кредитов и займов. Расходы на создание объектов строительства учитываются обособлено и отражаются в бухгалтерском балансе в разрезе «Номенклатурных групп» - объектов строительства по строке 1210 бухгалтерского баланса. Выручкой от реализации товаров (работ, услуг) является экономия, полученная от строительства, остающаяся в распоряжении застройщика и выручка по договорам купли-продажи недвижимости (квартиры), зарегистрированной в собственности ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР». Дата признания дохода в виде экономии средств дольщиков определяется застройщиком на дату подписания передаточного акта между застройщиком и дольщиком. Проценты по кредитам и займам, привлеченных для создания объектов строительства, учитываются в составе прочих расходов.

Авансы выданные поставщикам и подрядчикам для строительства инвестиционных объектов учитываются по строке 1230 бухгалтерского баланса.

Ключевые объекты строительства:

- 1) на основании разрешения на строительство № RU74315000-38ж-2022 от 11.08.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № В.1 с объектами обслуживания жилой застройки, I этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 9 договоров долевого участия.
- 2) на основании разрешения на строительство № RU74315000-39ж-2022 от 11.08.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № В.1 с объектами обслуживания жилой застройки, II этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 9 договоров долевого участия.
- 3) на основании разрешения на строительство № RU74315000-36ж-2022 от 10.08.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № Б.1 с объектами обслуживания жилой застройки, I этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам инвестирования и договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 44 договора долевого участия и 7 договоров инвестирования.
- 4) на основании разрешения на строительство № RU74315000-37ж-2022 от 10.08.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № Б.1 с объектами обслуживания жилой застройки, II этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 31 договора долевого участия.
- 5) на основании разрешения на строительство № RU74315000-43-ж-2022 от 22.09.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № Б.1 с объектами обслуживания жилой застройки, III этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 17 договора долевого участия.
- 6) на основании разрешения на строительство № RU74315000-44-ж-2022 от 04.10.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № В.1 с объектами обслуживания жилой застройки, III этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство осуществляется с привлечением средств по договорам инвестирования и договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов. Всего было заключено 6 договора долевого участия и 2 договора инвестирования.

- 7) на основании разрешения на строительство № RU74315000-47-ж-2022 от 21.10.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № Г.1 с объектами обслуживания жилой застройки, I этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство планируется осуществляться с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов.
- 8) на основании разрешения на строительство № RU74315000-53-ж-2022 от 01.12.2022 г. началось строительство Многоквартирного жилого дома № Г.1 с объектами обслуживания жилой застройки, II этап, расположенный в границах улиц: Краснопольский проспект и ул. Профессора Благих, г. Челябинск, Курчатовский район. Строительство планируется осуществлять с привлечением средств по договорам долевого участия с заключением эскроу-счетов.

Для строительства данных объектов ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» привлекает кредитные средства у ПАО «Сбербанк».

В общей сложности в течение 2022 г. привлечены заемные средства:

(тыс. руб.)

Кредитор	Остаток на 01.01.2022	Привлечено кредитных (заемных) средств в 2022	Погашено кредитных (заемных) средств в 2022	Остаток на 31.12.2022
	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)	Ссудная задолженность по кредиту (займу)
ПАО «Сбербанк»	0	976 680	150 000	826 680
Прочие кредиторы (договоры займа)	0	393 000	116 700	276 300
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>1 369 680</b>	<b>266 700</b>	<b>1 102 980</b>

Кредиторская задолженность по % на 01.01.2022 г. 0 тыс. руб. Начислено % за 2022 г. 29 598 тыс. руб. (строка 2330 отчета о финансовых результатах). Погашено в 2022 г. % 5734 тыс. руб. Кредиторская задолженность по % на 31.12.2022 г. 23 864 тыс. руб.

В 2022 г. ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» на основании договора с ПАО «Сбербанк» размещал депозиты, по которым получены % по счету. Сумма процентов, начисленных по депозитам и % по счету составила 154 тыс. рублей. (строка 2320 отчета о финансовых результатах).

В 2022 г. были получены прочие доходы 4 106 тыс. руб., отражаемые по строке 2340 отчета о финансовых результатах, в том числе:

Прочие доходы	Сумма (тыс. руб.)
Реализация прочего имущества	606
Реализация ценных бумаг (вексель)	3 500
<b>Итого строка 2340 отчета о финансовых результатах</b>	<b>4 106</b>

В 2022 г. были произведены прочие расходы в сумме 11 726 тыс. руб. (строка 2350 отчета о финансовых результатах) в том числе:

Прочие расходы	Сумма (тыс. руб.)
Расходы от прочей реализации (неиспользованные ТМЦ подрядчикам)	6 026
Расходы от реализации ценных бумаг (вексель)	3 500
Расходы на услуги банков	155
Прочие	2 045
<b>Итого строка 2350 отчета о финансовых результатах</b>	<b>11 726</b>

Прибыль (убыток) до налогообложения составил – (-37 064) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 6 312 тыс. руб.

В результате деятельности ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» за 2022 г. был получен убыток в сумме (30 752) тыс. руб.

Не покрытый убыток на 31.12.2022 года составил (30 752) тыс. руб.

Среднесписочная численность ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» за 2022 год составила 1 человек, а также в штате имеются совместители.

Расходы на оплату труда составили 120 тыс. руб.

Отчисления на социальные нужды составили 35 тыс. руб.

### **События после отчетной даты**

Специальная военная операция, которую Российская Федерация начала 24.02.2022 г. Оценить последствия данного события после отчетной даты в денежном выражении отсутствует. На строительную отрасль может оказать влияние повышение ключевой ставки Банка России, а также введение санкционных ограничений. Тем не менее, Правительством РФ принимаются меры поддержки малого и среднего бизнеса, для поддержания строительной отрасли, сохраняются условия выдачи ипотечных кредитов с сохранением программ господдержки.

Иные существенные события после отчетной даты отсутствуют.

### **Учетная политика**

Учетная политика предприятия для целей бухгалтерского и налогового учета на 2022 год утверждена согласно приказа №1 от 28.12.2021 г.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» является субъектом малого предпринимательства.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» применяет ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (п.3 ПБУ 8/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» осуществляет последующую оценку всех финансовых вложений в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется (п. 19 ПБУ 19/02).

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости (п.21 ПБУ 19/02).

Исправление существенных ошибок в бухгалтерском учете и отчетности предшествующего отчетного периода, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, предприятие осуществляет без ретроспективного пересчета (п. 9 ПБУ 22/2010) в порядке, установленном п. 14 ПБУ 22/2010.

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» (п.2 ПБУ 12/2010).

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и и(или) движение денежных средств перспективно (п.15.1 ПБУ 1/2008).

Согласно п.3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, являются запасами. В связи с тем, что построенные объекты не будут использоваться в деятельности застройщика в качестве основных средств и строительство осуществляется с целью продажи недвижимости, расходы по строительству отражаются по строке «Запасы» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса.

ФСБУ 25/2018 применяется в упрощенном порядке к определенным договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к компании или его выкуп на льготных условиях;
- компания не намерена сдавать арендованное имущество в аренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря включительно.

Для учета операций по аренде используются следующие субсчета:

- 01.03 (Арендованное имущество)
- 02.03 (Амортизация арендованного имущества)
- 76.07 (Обязательство по аренде)

Начисление амортизации ведется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Организация создает резерв по сомнительным долгам.

## О налогообложении

Учет доходов и расходов для целей налогообложения по налогу на прибыль осуществляется по «методу начисления».

### Разницы между данными бухгалтерского учета и налоговых регистров

ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации» ведется затратным методом.

- 1) Убыток по бухгалтерскому учету по основному виду деятельности составила (37 064) тыс. рублей.
- 2) Условный доход по налогу на прибыль составил (7 413)тыс. руб.
- 3) Изменение отложенных налоговых активов (ОНА) 6 312 тыс. руб.;
- 4) Изменение отложенных налоговых обязательств (ОНО) - тыс. руб.;
- 5) Постоянное налоговое обязательство (актив) 1101 тыс. руб.

### Информация о связанных сторонах

- 1) Связанная сторона – директор ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» Крикунов Олег Федорович

Выплаты в пользу директора ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» Крикунова Олега Федоровича за 2022 год составили:

- Заработная плата 43 тыс. руб. (с учетом НДФЛ) ;
- Налоги и взносы на зарплату 19 тыс. руб.

- 2) Связанная сторона – учредитель ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» – доля участия 100 %

Операции с ООО Специализированный Застройщик «ИКАР» за 2022 г.:

Договоры	Сальдо на 01.01.2022		Обороты за период				Сальдо на 31.12.2022	
	Займ	%	Получено займов	Погашено займов	Начислено %	Погашено %	Займ	%
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИКАР"			94 200 000,00	58 000 000,00	1 263 561,66		36 200 000,00	1 263 561,66
Договор займа б/н от 01.07.2022г (Б1.1)			3 700 000,00		92 753,43		3 700 000,00	92 753,43
Договор займа б/н от 01.07.2022г (Б1.2)			300 000,00		7 520,55		300 000,00	7 520,55
Договор займа б/н от 01.07.2022г (зем участка)			1 500 000,00		37 602,74		1 500 000,00	37 602,74
Договор займа б/н от 02.09.2022г			600 000,00		9 863,02		600 000,00	9 863,02
Договор займа б/н от 12.09.2022г (проектирование и строит-во МКД общий)			600 000,00		9 041,10		600 000,00	9 041,10
Договор займа б/н от 17.06.2022г			7 500 000,00	3 000 000,00	140 342,46		4 500 000,00	140 342,46
Договор займа б/н от 19.09.2022г			1 000 000,00		14 109,59		1 000 000,00	14 109,59
Договор займа б/н от 23.09.2022г			2 000 000,00		27 123,29		2 000 000,00	27 123,29

Договор займа б/н от 24.06.2022г		5 000 000,00	5 000 000,00	24 657,53		24 657,53
Договор займа б/н от 31.08.2022 (МКД Б1.1 Краснопольский пр. и ул. Проф. Благих)		2 000 000,00		33 424,66	2 000 000,00	33 424,66
Займ б/н от 06.05.2022		70 000 000,00	50 000 000,00	867 123,29	20 000 000,00	867 123,29

В 2022 г. ООО Специализированный Застройщик «Икар» оплатил вклад в уставный капитал в размере 10 тыс. руб.

ООО Специализированному Застройщику «Икар Север» в 2022 г. были реализованы ТМЦ для строительства объектов строительства МКД на сумму 70 тыс. руб. Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составила 70 тыс. руб.

Иных операций со связанными сторонами в течение 2022 г. у ООО Специализированный Застройщик «Икар Север» не было.

### Перспективы

ООО Специализированный Застройщик «ИКАР СЕВЕР» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, по крайней мере, в течение 12 месяцев после отчетной даты. У общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (непрерывности деятельности).

Оценить последствия Специальной военной операции, которую Российская Федерация начала 24.02.2022 г. в денежном выражении отсутствует. На строительную отрасль может оказать влияние повышение ключевой ставки Банка России, а также введение санкционных ограничений. Тем не менее, Правительством РФ принимаются меры поддержки малого и среднего бизнеса для поддержания строительной отрасли, сохраняются условия выдачи ипотечных кредитов с сохранением программ господдержки.

В 2023 году планируется продолжение строительства подрядным способом, привлечение средств дольщиков и инвесторов.

«31» марта 2023 г.

Директор

О.Ф. Крикунов

Главный бухгалтер

И.В. Шуманова

