

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за Январь-Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕПИНА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, д. № 69, оф. 436

	коды		
Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
по ОКПО	35078642		
ИНН	6670476621		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300		16
по ОКЕИ	384		

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	учтено в запасах	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	146 458	-	46 657	-	-	-	(189 906)	-	-	3 209	-
	5210	за 2021г.	83 871	-	62 587	-	-	-	-	-	-	146 458	-
в том числе: земельные участки	5201	за 2022г.	146 458	-	46 657	-	-	-	(189 906)	-	-	3 209	-
	5211	за 2021г.	83 871	-	62 587	-	-	-	-	-	-	146 458	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и практически 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	-	-	-

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.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	X	960 512	-	960 512
	5420	за 2021г.	54 926	-	54 926	317 222	-	-	-	X	372 148	-	372 148
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
незавершенное строительство	5407	за 2022г.	372 148	-	372 148	588 364	-	-	-	-	960 512	-	960 512
	5427	за 2021г.	54 926	-	54 926	317 222	-	-	-	-	372 148	-	372 148

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	960 512	372 148	-
в том числе:				
незавершенное строительство	5446	960 512	372 148	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную 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	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	-	-	1 480 849	-
	5521	за 2021г.	-	-	877 015	-	-	-	-	-	-	-	877 015	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5505	за 2022г.	877 015	-	603 834	-	-	-	-	-	X	X	1 480 849	-
	5525	за 2021г.	-	-	877 015	-	-	-	-	-	X	X	877 015	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	53 169	-	85 091	-	(21 093)	-	-	-	-	-	117 167	-
	5530	за 2021г.	6 555	-	48 382	-	(1 797)	-	-	-	-	29	53 169	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117 161	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	53 140	-	85 091	-	(21 070)	-	-	-	-	-	53 140	-
	5532	за 2021г.	6 555	-	48 382	-	(1 797)	-	-	-	-	-	6	-
Прочая	5513	за 2022г.	29	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	29	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	930 184	-	688 925	-	(21 093)	-	-	X	-	-	1 598 016	-
	5520	за 2021г.	6 555	-	925 397	-	(1 797)	-	-	X	-	29	930 184	-

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	1 455 261	1 042 592	24 089	-	-	-	-	-	2 521 941
	5571	за 2021г.	135 658	1 307 252	12 351	-	-	-	-	-	1 455 261
в том числе: кредиты											840 554
	5552	за 2022г.	426 697	413 858	-	-	-	-	-	-	426 697
	5572	за 2021г.	-	426 697	-	-	-	-	-	-	150 840
займы	5553	за 2022г.	125 940	24 900	-	-	-	-	-	-	125 940
	5573	за 2021г.	122 400	3 540	-	-	-	-	-	-	1 480 849
прочая	5554	за 2022г.	877 015	603 834	-	-	-	-	-	-	877 015
	5574	за 2021г.	-	877 015	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	5555	за 2022г.	22 892	-	16 538	-	-	-	-	X	39 431
	5575	за 2021г.	13 258	-	9 634	-	-	-	-	X	22 892
проценты по кредитам	5556	за 2022г.	2 717	-	7 551	-	-	-	-	X	10 267
	5576	за 2021г.	-	-	2 717	-	-	-	-	X	2 717
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	25 716	79 607	-	(5 271)	-	-	-	-	100 052
	5580	за 2021г.	16 133	21 176	-	(11 622)	-	-	-	-	29
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками											100 052
	5561	за 2022г.	25 708	79 607	-	(5 263)	-	-	-	-	25 708
	5581	за 2021г.	16 008	21 168	-	(11 468)	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	121	-	-	(150)	-	-	-	-	29
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	8	-	-	(8)	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	4	8	-	(4)	-	-	X	X	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	1 480 977	1 122 199	24 089	(5 271)	-	X	-	-	2 621 993
	5570	за 2021г.	151 791	1 328 428	12 351	(11 622)	-	X	-	29	1 480 977

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	493
Расходы на оплату труда	5620	97	97
Отчисления на социальные нужды	5630	29	29
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	10 204	13 829
Итого по элементам	5660	10 330	14 448
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	10 330	14 448

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

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	24	10	-	-	34

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	1 276 570	709 403	-
в том числе:				
денежные средства на счетах эскроу	5801	1 276 570	709 403	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель  **Пятибратов Дмитрий Валерьевич**
 (подпись) (расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г.
ООО «Специализированный застройщик Репина»
(ИНН 6670476621)

1. Сведения об обществе с ограниченной ответственностью.

1.1 Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Репина», краткое ООО «Специализированный застройщик Репина», далее Общество.

1.2 Юридический адрес: 620063, Свердловская обл, Екатеринбург г, Декабристов ул, дом № 69, оф.436

1.3 Дата государственной регистрации: 21.12.2018 г.

1.4 На основании свидетельства о государственной регистрации Федеральной налоговой службы от 21.12.2018г. Общество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1186658094347

1.5 Уставный капитал общества на 31.12.2022 г. составил 10 000 000 рублей.

Учредители: ООО «ПИК XV» - 50% доли ;
ООО «Атомстройкомплекс» Управляющая компания» - 50% доли.

Уставный капитал оплачен полностью.

1.6 Основным видом деятельности Общества является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7 Численность сотрудников на 31.12.2022 года составляет 3 человека.

1.8 Исполнительный орган – директор Пятибратов Дмитрий Валерьевич, избран решением Общего собрания участников от 13.12.2018года протокол № 6/н сроком на 3 (три) года, переизбран решением Общего собрания участников от 23.11.2021года протокол № 19 сроком на 3 (три) года.

Главный бухгалтер – Гиматова Ольга Леонидовна, приказ 3/18 от 24.12.2018г.

1.9 Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности..

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» затраты по строительству объекта долевого строительства отражаются Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса).

В 2022г. закончены работы по перепланировке земельных участков ранее отраженных по строке 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса. На 31.12.2022г. произведен следующий перенос стоимости земельных участков :

-стоимость земельных участков на которых ведется строительство объекта долевого строительства отражены Обществом в разделе оборотные активы (строка 1210 «запасы» бухгалтерского баланса);

- стоимость земельные участки находящиеся за «красной линией»* отражены Обществом в разделе внеоборотные активы (строка 1150 «основные средства» бухгалтерского баланса).

*п.11 Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004года № 190-ФЗ : «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории»

Общество подлежит обязательному аудиту.

2. Основные элементы учетной политики Общества.

2.1 Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществлялся в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной

приказом №2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляет Главный бухгалтер Общества

2.1.1 Основные средства

К объектам основных средств относятся активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, и стоимостью 100 000 руб. и более.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- другие виды основных средств

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме, пропорциональной количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.1.2 Учёт аренды

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды» (утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 №208н, с учётом изменений и дополнений) в случае наличия объектов бухгалтерского учёта, которые классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с положениями пункта 5 данного ФСБУ.

Права пользования, возникающие на основании договоров аренды (лизинга), отражаются в составе основных средств с одновременным признанием обязательства по аренде (независимо от того, на чьем балансе в соответствии с условиями договора учитывается передаваемое имущество) в случае, если выполняются условия п.5 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

В бухгалтерском балансе такие активы не обособлены от собственных основных средств и отражаются без выделения отдельной статьи.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Срок полезного использования устанавливается исходя из срока аренды, предусмотренного договором, или срока использования объекта (при наличии намерений по выкупу объекта по окончании срока аренды).

Обязательство по аренде увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

В бухгалтерском балансе обязательства по аренде отражаются в составе строки "Прочие обязательства".

Предметы аренды не признаются в качестве права пользования активом (не признается и обязательство по аренде) в любом из следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учёта износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. на дату предоставления предмета аренды и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды

преимущественно независимо от других активов, с учётом положений п. 12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

Переоценка объектов аренды не производится.

Начисление процентов по договорам аренды (лизинга) производится ежемесячно.

Объекты основных средств, которые не классифицируются как объекты учёта аренды в соответствии с п.5 ФСБУ 25/2018, учитываются за балансом на счете 001 «Арендованные основные средства» по оценочной стоимости, отраженной в договоре аренды.

2.1.3 Оценка материально - производственных запасов при отпуске в производство и другом выбытии производится по себестоимости каждой единицы.

Организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

2.1.4 Выручка признается по методу начисления.

2.1.5 Порядок признания коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы списываются в конце каждого месяца в качестве условно-постоянных в дебет счета учета продаж.

2.1.6 Остатки высоколиквидных краткосрочных депозитов сроком погашения до трех месяцев, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

2.1.17 Изменения в учетной политике

Бухгалтерская отчетность не содержит отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

В связи с вступлением в силу с 01 января 2022 года следующих федеральных стандартов: ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», в учётную политику Общества были внесены изменения.

Организация перспективно отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых ФСБУ начиная с 2022 г.

Изменения, внесенные в учётную политику Общества, и выбранные способы ведения бухгалтерского учёта активов и обязательств не повлекли за собой необходимость внесения корректировок в соответствующие статьи бухгалтерской отчётности Общества за предшествующие отчётные периоды.

2.2 Учетная политика для целей налогового учета.

Налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется в соответствии с законодательством РФ на основании учетной политики, установленной приказом № 2-УП от 30.12.2020 г. с изменениями и дополнениями согласно приказа № 3-УП от 30.12.2021г.

2.2.1 В 2022г. Общество применяет общую систему налогообложения.

2.2.2 Дата возникновения обязанности по уплате НДС определяется по отгрузке готовой продукции и предъявлению покупателю расчетных документов.

2.2.3 В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления, при этом используются регистры бухгалтерского учета.

2.2.4 Срок полезного использования объектов основных средств определяется на основании классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ №1 от 1 января 2002 года.

2.2.5 Амортизация по основным средствам начисляется ежемесячно линейным способом.

2.2.6 Материально-производственные запасы списываются по стоимости каждой

единицы.

2.2.7 Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

3. Оценочные резервы.

На 31.12.2022г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создавался.

На 31.12.2022г. признаки обесценения материально-производственных запасов отсутствуют. Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался.

На 31.12.2022г. финансовые вложения отсутствуют, резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

4. Оценочные обязательства. Условные обязательства и активы.

Резервы под оценочные обязательства: создан резерв по отпускам в размере 34 тыс. рублей. Других оценочных обязательств – нет.

Расчет оценочного обязательства для оплаты отпусков:

- Определяется количество неиспользованных дней отпуска на расчетную дату
- Определяется средний дневной заработок каждого сотрудника.
- Определяется размер отпускных с учетом страховых взносов, положенных каждому конкретному сотруднику по формуле:

Отпускные с учетом страховых взносов = Количество неиспользованных дней отпуска работника x Средний дневной заработок работника x (1 + Тариф всех страховых взносов для сотрудника в % : 100%.

- Определяется общая сумма резерва.

Условных обязательств и активов – нет.

Общество не участвует в судебных разбирательствах по состоянию на 31 декабря 2022 г.

5. Отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы образовались в результате переноса убытка на будущее. В налоговом учете убыток переносится на будущее (ст. 283 НК РФ), а в бухгалтерском учете - признается в периоде образования.

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02:

тыс. руб

№	Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
1	Отложенные налоговые активы	11 567	6 925	2 691

Расчет отложенного налога ведется по ставке 16,5% - льгота предоставленная согласно пп.2-1 п.1 ст.2 Закона Свердловской области от 29 ноября 2002г. № 42-ОЗ «О ставке налога на прибыль организаций для отдельных категорий налогоплательщиков в Свердловской области».

6. Изменение капитала.

Изменений размера уставного капитала не было.

Добавочный капитал не формируется.

7. Заемные средства.

Виды обязательств – долгосрочные заемные средства (займы, кредит) со сроком погашения 2024г. Наличие и движение заемных средств отражено в таблице № 5.3.

Проценты по займам в сумме 16 538 тыс. руб., включены в прочие расходы.

Проценты по целевому кредиту в сумме 7 551 тыс. руб., включены в стоимость незавершенного строительства.

Краткосрочные кредитные обязательства отсутствуют.

8. Финансовые вложения.

Финансовые вложения отсутствуют.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты за период 2021 -2022 гг.

Наименование	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022
Денежные средства (Расчетный счет)	122	42
Денежные эквиваленты	0	0
Итого	122	42

10. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Долгосрочная дебиторская задолженность, задолженность участников долевого строительства, составляет на 31.12.2022г.– 1 480 849 тыс. руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность составляет на 31.12.2022г.– 117 167 тыс.руб.

Просроченной дебиторской задолженности – нет.

Наличие и движения дебиторской задолженности приведено в таблицах 5.1 и 5.2.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2022г. состоит из:

- обязательства по договорам участия в долевом строительстве, в сумме – 1 480 849 тыс. руб.;
- задолженности по кредитам и займам, в сумме – 1 041 092 тыс.руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность составляет на 31.12.2022г – 100 052 тыс.руб.

Просроченной кредиторской задолженности – нет.

Наличие и движения кредиторской задолженности приведено в таблицах 5.3 и 5.4

Срок погашения долгосрочной дебиторской и долгосрочной кредиторской задолженность декабрь 2024г.

11. Финансово-хозяйственная деятельность Общества.

Обществом ведется строительство Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (далее – Объект) в границе улиц Репина-Заводская-Красноуфимская-Котельникова-пер.Ударников, в Верх-Исетском районе г.Екатеринбурга, разрешение на строительство от 23.12.2022 № 66-41-351-2022 (ранее от 19.11.2020г. № RU 66302000-2072-2020).

В декабре 2020г. Обществом получено заключение о соответствии Застройщика и проектной Декларации №66- 000916 от 18.12.2020г. требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ID объекта 38398.

По состоянию на 31.12.2022г. Обществом заключено 370 договоров участия в долевом строительстве.

Дата ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до 30.12.2023г.

Срок передача Объекта долевого строительства участникам до 30.09.2024г.

Земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у участников долевого строительства.

Выручка от продаж продукции услуг Застройщика за 2022г. – отсутствует

Других видов деятельности в 2022г.- не велось

Управленческие расходы за 2022г. составили - 10 330 тыс.руб., в том числе:

- вознаграждение риэлтора - 9 067 тыс.руб.;
- расходы на рекламу - 705 тыс.руб.;
- оплата труда и страховые взносы - 136 тыс.руб.;
- юридическое сопровождение - 240 тыс.руб.;
- аренда помещения - 44 тыс.руб.;
- аудит - 126 тыс.руб.;
- прочие - 12 тыс.руб.

Прочие доходы за 2022г. – отсутствуют.

Прочие расходы за 2022г. составили – 17 832 тыс.руб. в том числе :

- проценты к уплате - 16 538 тыс.руб.;
- госпошлины, налоги и сборы - 1 204 тыс.руб.;
- услуги банков - 90 тыс.руб.

Расшифровка затрат приведена в таблице 6

Налог на прибыль за 2022г.

Бухгалтерская прибыль (убыток) за 2022 год – (28 162) тыс.руб

Налоговая прибыль (убыток) за 2022 год – 0 руб.

Условный расход по налогу на прибыль – 4 647 тыс.руб (28 162 тыс.руб*16,5%)

Постоянное налоговое обязательство – (4) тыс.руб (24 тыс.руб*16,5%)

Отложенный налоговый актив – 4 647 тыс.руб (28 162 тыс.руб*16,5%)

Отложенное налоговое обязательство – 0 тыс.руб.(0 тыс.руб*16,5%)

Пени, штрафы по налогам - (0) тыс.руб.

Таким образом, убыток за 2022 год составил (23 519) тыс. руб.

12. Информация о связанных сторонах.

Перечень связанных сторон :

№пп	Наименование /ФИО	Характер взаимоотношений	Отношение к группе связанных сторон
1.	Пятибратов Дмитрий Валерьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества	Основное хозяйственное общество
2.	ООО «ПИК XV»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
3.	ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания»	Участник Общества с вкладом 50%	Основное хозяйственное общество
4.	ООО «Атомстройкомплекс – Строительство»	Участник ООО «Атомстройкомплекс» - Управляющая компания с вкладом 100 %	Основное хозяйственное общество
5.	Ананьев Валерий Михайлович	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Основное хозяйственное общество

6.	Кузнецов Павел Аркадьевич	Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 50% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 25%	Основное хозяйственное общество
7.	Лантух Николай Геннадьевич	Участник ООО «ПИК XV» с вкладом 99,9% *Отвечает признаком бенефициарного владельца с долей участия в ООО «Специализированный застройщик Репина» 49,95%	Основное хозяйственное общество
8.	ООО АКН «Атомстройкомплекс»	Влияние через участников: Участник Ананьев Валерий Михайлович с вкладом 45% Участник Кузнецов Павел Аркадьевич с вкладом 45%	Другие связанные стороны
9.	ООО Агентство Недвижимости "АТОМ"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 100%	Другие связанные стороны
10.	АО "КОРПОРАЦИЯ "АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС"	Учредитель ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» доля 100%	Другие связанные стороны
11.	ООО "ЦЕНТР ПОДРЯДОВ "АСК"	Влияние через участников: Участник ООО «Атомстройкомплекс – Строительство» с вкладом 51,22%	Другие связанные стороны

Операции со связанными сторонами :

(тыс.руб.)

Вид операции	Условия и сроки завершения расчетов	Объем операции	Оплата	Форма оплаты	Сальдо расчетов на 31.12.22 (дебиторская задолженность + /кредиторская задолженность –)
1. Группа «Основное хозяйственное общество»					
Долгосрочный заем	Согласно договоров до 30.12.24 и до 30.06.25	24 900	-	-	150 840
Проценты по займу	При погашении займа	16 538	-	-	39 431
2. Группа «Дочерние общества»					
-	-	-	-	-	-
3. Группа «Преобладающие (участвующих) хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
4. Группа «Зависимые хозяйственные общества»					
-	-	-	-	-	-
5. Группа «Участники совместной деятельности»					
-	-	-	-	-	-

6. Группа «Другие связанные стороны»					
Агентские договоры	Согласно договоров 5 дней с момента утверждения отчета, но не позднее 20 числа месяца следующего за отчетным	9 065	10 348	Безналичная (через расч.счет)	-994
Договор на выполнение функций технического заказчика	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта оказанных услуг	4 080	5 440	Безналичная (через расч.счет)	- 680
Договор строительного подряда	Согласно договора в течение 10 дней с момента подписания акта выполненных работ	342 406	332 982	Безналичная (через расч.счет)	+ 54 244 - 81 759

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Общество в 2022г. не являлось поручителем и не выдавало поручительств.

Других операций со связанными сторонами в 2022 году не осуществлялось.

Выплаты управленческому персоналу (директор, главный бухгалтер и финансовый контролер) в 2022г. производились в виде оплаты труда и составили 97 тыс. рублей. Иных вознаграждений не выплачивалось.

13. Информация по совместная деятельность.

Общество не является участником совместной деятельности.

14. Информация о прекращаемой деятельности

В 2023г. Общество не планирует прекращать свою деятельность. Ведется строительство жилого дома № 1 и подготовка документов для получения разрешения на строительство жилого дома № 2.

15. Непрерывность деятельности

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Общество успешно осуществляет хозяйственную деятельность, не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам, не имеет претензий кредиторов.

У Общества по состоянию на 31.12.2022 г. величина чистых активов оказалась меньше его уставного капитала и составила 48 602 тыс. руб. (раздел 3 «Чистые активы» Отчета об изменениях капитала за 2022 год) по следующим причинам:

Общество, являясь застройщиком объекта Многоквартирный Жилой дом, привлекает для строительства собственные средства, средства дольщиков и инвесторов, заемные/кредитные средства.

Превышение расходов над доходами в текущем периоде объясняется спецификой деятельности застройщика. Получение доходов и обеспечение положительных чистых активов планируется в декабре 2023 году по завершении строительства объекта и его передачи по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам.

Таким образом, руководство Общества предпринимает необходимые действия, чтобы обеспечить способность Общества непрерывно продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

По мнению руководства, бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности.

В начале 2020 года произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса, 11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации были в 2020 г. были приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции (в т.ч. введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы, введение мер по социальному дистанцированию, введение режима полной самоизоляции).

Общество осуществляет свою деятельность в строительной отрасли, на которую не оказало существенное влияние быстрое распространение коронавирусной инфекции, со стороны государства была предоставлена поддержка строительной отрасли в виде льготного ипотечного кредитования. Принимая во внимание меры органов государственной власти Российской Федерации по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, а также массовую вакцинацию от коронавирусной инфекции населения Российской Федерации с января 2021 года, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты.

В конце февраля 2022 года ряд стран ввели финансовые и экономические санкции против Российской Федерации в связи с проведением специальной операции на Украине. Эти санкции повышают риск нарастания кризисных явлений в экономике, что может оказать негативное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Общество не может достоверно оценить влияние этих факторов на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

При этом мы полагаем, что нет оснований для перекрещения деятельности Общества в силу следующих причин:

- отрасль отсутствует в санкционных программах против РФ;
- лица, отвечающие за руководство, и лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), отсутствуют в санкционных списках против РФ;
- Общество не является экспортером товаров;
- Общество не зависит от импорта запчастей и материалов;
- Общество не имеет счетов в банках «Новикомбанк», «ВТБ», «Открытие», «Совкомбанк».

16. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не возникало фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты

деятельности организации или повлиять на понимание результатов работы организации внешними пользователями.

17. Информация о существенных ошибках

Существенных ошибок не выявлено.

18. Инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности

Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности Обществом на основании приказов директора Общества № 1, 2 от «30» декабря 2022г была проведена инвентаризация объекта незавершенного строительства, дебиторской и кредиторской задолженности. Неподтвержденная дебиторская и кредиторская задолженность и задолженность с истекшим сроком давности – отсутствуют.

19. Полученные и выданные обеспечения обязательств и платежей

Сумма денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства на счета эскроу на 31.12.2022г. составляет – 1 276 570 тыс.руб.

Наличие обеспечения обязательств полученных приведено в таблице 8.

20. Информация о совершенных Обществом крупных сделках

В 2022году Обществом были заключены следующие крупные сделки:

1. Дополнительное соглашение № 5 от 24.05.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г. с АО «Банк дом РФ»;
2. Дополнительное соглашение № 1 от 14.07.2022г. к Договору об ипотеке ЗУ № 055/303-21 от 12.03.2021г с АО «Банк дом РФ»;
3. Дополнительное соглашение № 6 от 07.06.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г. с АО «Банк дом РФ»;
4. Дополнительное соглашение № 2 от 14.07.2022г. к Договору об ипотеке ЗУ № 055/303-21 от 12.03.2021г с АО «Банк дом РФ»;
5. Договор ипотеки ЗУ № 419/303-22 с АО «Банк дом РФ» от 26.07.2022г.
6. Дополнительное соглашение № 7 от 05.09.2022г. к кредитному договору № 90-303/КЛ-20 от 05.02.2021г с АО «Банк дом РФ»;

Все крупные сделки были заключены Обществом после одобрения общего собрания участников.

21. Исправления в отчетность

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2023 по причине внесения дополнений в п.12 «Информация о связанных сторонах» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год



Директор ООО «Специализированный застройщик Репина»

Д.В.Пятибратов

«31» декабрь 2023г.
МП