

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2022 год (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		начислено амортизации	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 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.5. 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.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021 г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**
(расшифровка подписи)

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	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	4 306	(1 525)	9 563	(3 118)	2 149	(2 715)	-	-	-	10 751	(2 091)
	5210	за 2021 г.	2 795	(1 150)	3 324	(1 814)	950	(1 465)	-	-	-	4 306	(1 525)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2022 г.	3 118	(800)	8 756	(3 118)	2 149	(2 466)	-	-	-	8 756	(1 117)
	5211	за 2021 г.	831	(152)	3 118	(831)	291	(1 005)	-	-	-	3 118	(800)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2022 г.	678	(323)	807	-	-	(177)	-	-	-	1 485	(500)
	5212	за 2021 г.	850	(352)	206	(378)	201	(230)	-	-	-	678	(323)
Здания	5203	за 2022 г.	510	(402)	-	-	-	(72)	-	-	-	510	(474)
	5213	за 2021 г.	870	(595)	-	(360)	336	(159)	-	-	-	510	(402)
Офисное оборудование	5204	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2021 г.	170	(37)	-	(170)	93	(56)	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5215	за 2021 г.	75	(14)	-	(75)	28	(15)	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г.	1 556	(26)	-	-	-	(103)	-	-	-	1 556	(129)
	5230	за 2021 г.	-	-	-	-	-	(35)	-	-	-	1 556	(26)
в том числе:													
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости	5221	за 2022 г.	1 556	(26)	-	-	-	(103)	-	-	-	1 556	(129)
	5231	за 2021 г.	-	-	-	-	-	(35)	-	-	-	1 556	(26)

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.	-	9 563	-	(9 563)	-
	5250	за 2021 г.	-	4 094	(770)	(3 324)	-
в том числе:							
Строительные механизмы Титова	5241	за 2022 г.	-	1 085	-	(1 085)	-
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Временная дорога по ул.Титова	5242	за 2022 г.	-	6 805	-	(6 805)	-
	5252	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Временное освещение (периметр) по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	5243	за 2022 г.	-	412	-	(412)	-
	5253	за 2021 г.	-	-	-	-	-
МФУ лазерный Ricoh IM 2702, А3	5244	за 2022 г.	-	241	-	(241)	-
	5254	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Панно декоративное потолочное	5245	за 2022 г.	-	112	-	(112)	-
	5255	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Временное электроснабжение по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	5246	за 2022 г.	-	454	-	(454)	-
	5256	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Ресепшен	5247	за 2022 г.	-	192	-	(192)	-
	5257	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Стол конференц 4000*1500	5248	за 2022 г.	-	162	-	(162)	-
	5258	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Короб радиатора	5249	за 2022 г.	-	100	-	(100)	-
	5259	за 2021 г.	-	-	-	-	-
Строительные механизмы Чистякова		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	1 285	-	(1 285)	-
Временная дорога А.Чистякова (3,4,5 этапы строительства)		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	1 307	-	(1 307)	-
Табло Информационное		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	206	-	(206)	-
Временное ограждение А.Чистякова (3,4,5 этапы строительства)		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	526	-	(526)	-
Путь подкрановый ПАРКОВКА А.Чистякова		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	264	264	-	-
Путь подкрановый ЖД №3 А.Чистякова		за 2022 г.	-	-	-	-	-
		за 2021 г.	-	505	505	-	-

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

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

| 5271 |

-|

-|

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 018 444	574 599	440 546
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)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**
(расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
	5311	за 2021 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
в том числе: доля более 99,99 % в уставном капитале ООО "СЗ "ГАЛАКТИКА"	5302	за 2022 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
	5312	за 2021 г.	332 104	-	-	-	-	-	-	332 104	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022 г.	3 615	-	-	-	-	-	-	3 615	-
	5315	за 2021 г.	3 615	-	-	-	-	-	-	3 615	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2022 г.	3 615	-	-	-	-	-	-	3 615	-
	5316	за 2021 г.	3 615	-	-	-	-	-	-	3 615	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022 г.	335 719	-	-	-	-	-	-	335 719	-
	5310	за 2021 г.	335 719	-	-	-	-	-	-	335 719	-

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	332 104	332 104	332 104
в том числе:				
доля в уставном капитале	5321	332 104	332 104	332 104
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**

(расшифровка подписи)

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	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 2022 г.	1 048 390	-	1 048 390	2 292 703	(2 040 883)	-	-	X	1 300 211	-	1 300 211
	5420	за 2021 г.	885 253	-	885 253	2 302 879	(2 139 742)	-	-	X	1 048 390	-	1 048 390
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	34 555	-	34 555	405 611	(411 549)	-	-	412 311	28 617	-	28 617
	5421	за 2021 г.	43 712	-	43 712	378 540	(387 697)	-	-	396 582	34 555	-	34 555
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	48 585	-	48 585	179 004	(96 368)	-	-	-	131 221	-	131 221
	5422	за 2021 г.	157 559	-	157 559	59 049	(168 023)	-	-	-	48 585	-	48 585
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	23 336	-	23 336	51 739	(66 402)	-	-	-	8 673	-	8 673
	5423	за 2021 г.	9 416	-	9 416	168 683	(154 763)	-	-	-	23 336	-	23 336
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	8 144	-	8 144	154 230	(149 902)	-	-	-	12 471	-	12 471
	5424	за 2021 г.	18 195	-	18 195	292 470	(302 520)	-	-	-	8 144	-	8 144
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	-	-	-	5 067	(5 067)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021 г.	-	-	-	8 957	(8 957)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	18 959	(18 959)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 г.	-	-	-	31 153	(31 153)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия	5507	за 2022 г.	752 327	-	752 327	1 478 094	(1 266 346)	-	-	-	964 076	-	964 076
	5527	за 2021 г.	630 081	-	630 081	1 208 875	(1 086 628)	-	-	-	752 327	-	752 327
Земельные участки под строительство объектов долевого участия	5508	за 2022 г.	181 444	-	181 444	-	(26 290)	-	-	-	155 154	-	155 154
	5528	за 2021 г.	26 290	-	26 290	155 154	-	-	-	-	181 444	-	181 444

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	69 446	23 853	3 220
в том числе:				
	5441	69 446	23 853	3 220
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**

(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		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	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	1 220 059	-	559 914	-	-	-	-	(820 059)	-	-	959 914	-
	5521	за 2021 г.	425 092	-	1 220 059	-	-	-	-	(425 092)	-	-	1 220 059	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	12 733	-	887	-	-	-	-	(12 733)	-	-	887	-
	5523	за 2021 г.	-	-	12 733	-	-	-	-	-	-	-	12 733	-
Прочая	5504	за 2022 г.	1 207 326	-	559 026	-	-	-	-	(807 326)	-	-	959 026	-
	5524	за 2021 г.	425 092	-	1 207 326	-	-	-	-	(425 092)	-	-	1 207 326	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	88 896	(6 193)	246 693	423	(872 639)	(184)	(12 494)	820 059	1 034	34	283 893	(1 914)
	5530	за 2021 г.	713 803	(8 470)	70 317	278	(1 120 594)	-	(7 238)	425 092	-	-	88 896	(6 216)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	6 279	(4 347)	22 330	-	(4 159)	(51)	(12 361)	-	-	-	24 398	(1 574)
	5531	за 2021 г.	22 413	(6 526)	1 647	-	(17 782)	-	(7 045)	-	-	-	6 279	(4 347)
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	66 662	(1 843)	61 188	-	(58 621)	-	(41)	12 733	1 034	12	83 007	(316)
	5532	за 2021 г.	80 307	(1 738)	66 497	-	(80 142)	-	(36)	-	-	-	66 662	(1 843)
Прочая	5513	за 2022 г.	15 956	(27)	163 175	423	(809 858)	(132)	(92)	807 326	-	22	176 489	(25)
	5533	за 2021 г.	611 083	(206)	2 173	278	(1 022 670)	-	(178)	425 092	-	-	15 956	(27)
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022 г.	1 308 955	(6 193)	806 607	423	(872 639)	(184)	(12 494)	X	1 034	34	1 243 807	(1 914)
	5520	за 2021 г.	1 138 895	(8 470)	1 290 376	278	(1 120 594)	-	(7 238)	X	-	-	1 308 955	(6 216)

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	1 914	35	6 216	52	8 542	73
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 574	35	4 347	52	6 599	73
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	316	-	1 843	-	1 738	-
прочая	5543	25	-	27	-	206	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	1 299 104	903 626	7 006	(1 081 883)	-	(807 326)	-	-	320 526
	5571	за 2021 г.	1 669 471	1 480 126	7 044	(1 491 902)	-	(365 635)	-	-	1 299 104
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022 г.	491 778	518 099	7 006	(1 016 883)	-	-	-	-	-
	5572	за 2021 г.	1 223 836	490 000	7 044	(1 229 102)	-	-	-	-	491 778
займы	5553	за 2022 г.	-	65 000	-	(65 000)	-	-	-	-	-
	5573	за 2021 г.	80 000	182 800	-	(262 800)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства по договорам долевого участия	5555	за 2022 г.	807 326	320 526	-	-	-	(807 326)	X	X	320 526
	5575	за 2021 г.	363 592	807 326	-	-	-	(363 592)	X	X	807 326
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5556	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5576	за 2021 г.	2 043	-	-	-	-	(2 043)	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	243 497	1 710 324	87	(2 340 296)	(70)	807 326	812	34	421 627
	5580	за 2021 г.	730 635	1 63 532	2 313	(1 018 599)	(18)	365 635	-	-	243 497
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	137 570	368 346	87	(97 424)	(62)	-	812	27	409 269
	5581	за 2021 г.	157 329	134 128	45	(155 915)	(15)	2 043	-	-	137 570
авансы полученные	5562	за 2022 г.	7	1	-	1	(8)	-	-	-	1
	5582	за 2021 г.	7	-	-	-	-	-	-	-	7
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	105 020	269	-	(94 090)	-	-	-	7	11 206
	5583	за 2021 г.	78 593	28 504	1	(2 078)	-	-	-	-	105 020
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	163	-	2 312	(2 474)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022 г.	900	309	-	(58)	-	-	-	-	1 151
	5586	за 2021 г.	6	900	-	(2)	(3)	-	-	-	900
обязательства по договорам долевого участия	5567	за 2022 г.	-	1 341 399	-	(2 148 725)	-	807 326	X	X	-
	5587	за 2021 г.	494 538	-	-	(858 130)	-	363 592	X	X	-
Итого	5550	за 2022 г.	1 542 601	2 613 950	7 093	(3 422 179)	(70)	X	812	34	742 153
	5570	за 2021 г.	2 400 106	1 643 658	9 357	(2 510 501)	(18)	X	-	-	1 542 601

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	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	421 310	472 147
Расходы на оплату труда	5620	18 506	15 260
Отчисления на социальные нужды	5630	3 399	2 955
Амортизация	5640	2 818	1 500
Прочие затраты	5650	1 252 247	872 149
Итого по элементам	5660	1 698 280	1 364 011
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 397 930)	(951 312)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	300 350	412 699

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**

(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	19 669	1 795	(1 824)	-	19 639
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	1 385	1 795	(1 824)	-	1 356
Резерв расходов по передаче сетей в муниципальную	5702	18 283	-	-	-	18 283

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**

(расшифровка подписи)

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	292 454	741 265	814 042
в том числе:				
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3/1, кв.55	5801	3 000	3 000	3 000
залог квартиры - г.Новосибирск, ул.Киевская, д.3, кв.190	5802	2 000	2 000	2 000
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5803	-	-	479 703
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №2 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5804	-	2 900	329 339
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №3 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5805	-	468 135	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №4 по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5806	3 091	254 331	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - гараж-стоянка по ул.А.Чистякова в г.Новосибирске	5807	-	10 899	-
Обеспечения, полученные на эксроу-счета от участников долевого строительства - жилой дом №1 по ул.Рельефная в г.Новосибирске	5808	284 363	-	-
Выданные - всего	5810	2 303 103	1 775 039	2 568 323
в том числе:				
Залог финансовых вложений	5811	332 104	332 104	332 104
Поручительство выданное	5812	1 970 999	723 257	1 067 624
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№1	5813	-	-	477 692
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№2	5814	-	-	656 412
Залог права аренды земельного участка по ул.А.Чистякова	5815	-	17 245	34 491
Залог имущественных прав на помещения в строящемся объекте по ул.А.Чистякова, ЖД№3	5816	-	702 432	-

Руководитель _____
(подпись)

**Романюк Александр
Игоревич**

(расшифровка подписи)

10 апреля 2023 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
(подпись)

10 апреля 2023 г.

**Романюк Александр
Игоревич**
(расшифровка подписи)

Пояснения
к бухгалтерскому балансу на 31.12.2022 и отчету о финансовых результатах за 2022 г.

1. Информация об организации

Полное наименование организации Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест»

ИНН, КПП, ОГРН организации 5448456469, 540501001, 1145476139324

Адрес в Российской Федерации 630015, Новосибирская обл, Новосибирск г, Николая Островского ул, дом 195, офис 5. Юридический адрес Общества 12.08.2022 г. приведен в соответствие с требованиями Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Органами управления Обществом являются:

- высший орган управления - Общее собрание участников

- единоличный исполнительный орган - Директор

Директор Романюк Александр Игоревич

Главный бухгалтер Сударева Наталья Андреевна

Ревизионная комиссия не избиралась.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период 21 человек.

1.1. Данные об уставном капитале организации

Размер уставного капитала организации 80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей.

Состав акционеров (участников): наименование, ФИО, размер доли.

- Общество с ограниченной ответственностью "СИБИРСКАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ" (ИНН 2224211844) владеет 100% уставного капитала, что составляет 80 000 000 (восемьдесят миллионов) рублей и дает право 100 голосов при участии в общем собрании участников Общества.

В июне 2022г. произошло изменение состава участников Общества в результате реорганизации предыдущего собственника - Общества с ограниченной ответственностью "ГЛАВАЛТАЙСТРОЙ" (ИНН 2224171655) правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью "СИБИРСКАЯ ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ" (ИНН 2224211844)

Решения, принятые по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности за предшествующий год и распределения чистой прибыли: чистая прибыль по итогам 2022 г. между участниками Общества не распределялась.

1.2. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств (наименование, местонахождение).

По состоянию на 31.12.2022г. обособленные подразделения у Общества отсутствуют.

1.3. Дочерние и зависимые общества.

Обществом образована дочерняя организация ООО «Специализированный застройщик «Галактика», зарегистрированная 08.08.2019 г. по адресу 630015, Новосибирская обл, г.о. город Новосибирск, г Новосибирск, ул Николая Островского, д. 195, офис 4. Доля ООО «СЗ «Союз-Инвест» в уставном капитале составляет более 99,99%.

1.4. Факт принадлежности организации к группе компаний (степень аффилированности) или иным связанным сторонам (наименование, местонахождение, вид участия):

Общество входит в состав группы компаний «Союз». В группу компаний «Союз» входят следующие организации:

- Застройщик — ООО «СЗ «Союз-Инвест»
- Застройщик — ООО «СЗ «Галактика»
- Застройщик — ООО «СФК»
- Застройщик — ООО Сетевая компания «СОЮЗ»
- Проектный институт ООО «Барнаулгражданпроект»

- Проектный институт ООО «Союз-Проект»
- Комбинат железобетонных изделий АО «СЗ «БКЖБИ-2»
- ООО «Спецстрой-НСК», выполняющее основные строительные-монтажные работы

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале Общества, %
1	2	3	4	5	6
1	ООО «Сибирская Финансовая Корпорация»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207	- Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица; - Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества; Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.07.2022	100%
	ООО «Главалтайстрой»	656037, Алтайский край, город Барнаул, проспект Калинина, дом 112/27, помещение 208	- Лицо является членом Общего собрания участников данного юридического лица; - Данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества; Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	21.11.2018 до 21.07.2022	100%
2	ООО «СЗ «Галактика»	630001, Новосибирская обл, Новосибирск г, Сухарная ул, дом № 98, офис 3	- Данное юридическое лицо является дочерним предприятием. Доля участия ООО «СЗ «Союз-Инвест» более 99,99% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.08.2019	—
3	Отмашкин Сергей Владимирович	г.Санкт-Петербург	- Является бенефициарным владельцем - Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица; - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	—
4	Греб Елена Владимировна	г.Санкт-Петербург	- Является бенефициарным владельцем - Лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	07.11.2014	—
5	Романюк Александр Игоревич	Алтайский край, г Барнаул,	- Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица;	06.07.2021	—
6	ИП Отмашкин Сергей Владимирович	г.Санкт-Петербург	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	17.04.2013	—
7	ИП Греб Елена Владимировна	г.Санкт-Петербург	- лицо, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	27.02.2013	—
8	ООО «Спарк»	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 205	Учредитель - Отмашкин С.В. ,доля участия 100%	10.01.2017	—
9	ООО УК "НОВАЯ ВОЛНА" 18	Алтайский край, г Барнаул, ул Солнечная Поляна, 111, кв 242,	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 70%	29.12.2022	—
10	ООО «Сетевая компания «Союз»	Алтайский край, г Барнаул, ул Взлетная, 109, пом Н4	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 24%, Греб Е.В. - доля участия 48%	22.01.2018	—
11	ООО «Алтайгеомаш-Бурение»	Алтайский край, г Барнаул, ул Балтийская, 44, кв 200	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%.	02.03.2018	—
12	ООО «Союз-ЖБИ»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 201	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 51%, Греб Е.В. - доля участия 49%. Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	08.05.2015	—
13	ООО «Русь»	659040, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Р-Н КАЛМАНСКИЙ, С. КАЛМАНКА	Учредители: Отмашкин С.В. -доля участия 66,7%, Греб Е.В. - доля участия 33,3%.	29.09.2016	—
14	ООО СЗ «Союз-Север»	Ленинградская обл, п Заводской, стр 1, оф 202	Учредитель — ООО «СФК»	27.11.2019	—
15	ООО «Энергоэффект»	656037, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, ПРО-Т КАЛИНИНА, д. 112	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	27.03.2014	—
16	ООО "БАРНАУЛГРАЖДАН ПРОЕКТ"	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 32,5%	24.03.2015	—
17	ООО АПК «СОЮЗ»	659802, Алтайский край, Косихинский р-н, Малахово с, Комсомольская ул, дом № 26	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	25.03.2016	—
18	ООО «Спецстрой»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.307	Учредитель ООО «СФК» - доля участия 98,6% Учредитель Греб Е.В. – доля участия 1,4% Единоличный исполнительный орган —	11.01.2018	—

			Отмашкин С.В.		
19	ООО «Стройцентр»	630001, Новосибирская ОБЛ, Новосибирск Г, Сухарная УЛ, дом № Дом 98, квартира Комната 1	Учредитель Отмашкин С.В. – доля участия 100%	01.03.2016	–
20	ООО «Спецтехника»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/29	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	24.01.2017	–
21	ООО «СЗ ИСК «СОЮЗ»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 50%, Отмашкин С.В. -50%	25.11.2016 20.07.2020	–
22	ООО "СИТИСЕРВИС"	Алтайский край, с Фирсово, ул 2-я Моховая, 54	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	29.07.2021	–
23	ООО «Специализированная Строительная компания»	656037, Алтайский край, Барнаул г, Калинина пр-кт, дом № 112/27, пом.117	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 52% Учредитель ООО «СФК» - доля участия 13%	31.05.2017	–
24	ТСЖ «Космос»	658080, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Космонавтов, д. 19	Участник товарищества ООО «Главалтайстрой»	–	–
25	ООО «Союз-Проект»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Космонавтов, д. 2, оф. 5	Учредители: Отмашкин С.В. - доля участия 50%; Греб Е.В. - доля участия 50%	06.07.2018	–
26	ООО «ВИТРАЖ ГРУПП»	656037, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Калинина, д. 112/27	Учредитель Греб Е.В. - доля участия 100%	04.06.2018	–
27	ООО «Ренд-Эстейт»	г Санкт-Петербург, ул Комсомола, 37А / лит А, пом 9Н,	Учредитель Отмашкин С.В. - 76%	24.11.2020	–
28	ООО "СОЮЗ-ИНЖИНИРИНГ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 208	Учредитель Отмашкин С.В. - 100% Единоличный исполнительный орган — Отмашкин С.В.	17.02.21	–
29	ООО «Союз-Подряд»	Новосибирская обл, г Обь, тракт Омский, 3, оф 2	Учредитель — Романюк А.И. (доля участия 0,1%) Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	06.07.2021	–
30	ЖСК "Триумф"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 8	Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	20.08.2021	–
31	ООО "СЗ "ГАРАНТ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 18	Учредитель — ООО «СФК» Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	19.05.2021	–
32	ООО УК "СОЮЗ-ИНВЕСТ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, оф 204	Учредитель — Романюк А.И. доля участия – 100%	06.07.2021	–
33	ООО "УК "ГАРАНТ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 109	Учредитель — Романюк А.И., доля участия – 90%	06.07.2021	–
34	ООО "СПЕЦСТРОЙ-НСК"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, этаж 1 помещ. 6	Учредитель — ООО «СФК»	21.09.2021	–
35	ООО "ЮНИОН-МЕТАЛЛ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, комн 2,	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	17.10.2022	–
36	ООО "ЭСТЕЙТ СЕРВИС" 24	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 303	Учредитель Греб Е.В. – доля участия менее 1%	27.04.2022	–
37	ООО "СОЮЗ-МАРКЕТ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 29	Учредитель Греб Е.В. – доля участия 100%	07.02.2022	–
38	ООО «НКЖБИ-2»	Новосибирская обл, г Обь, тракт Омский, 3, оф 1	Учредитель — ООО «СФК»	08.11.2022	–
39	ООО "СЗ "ГАРАНТ-СТРОЙ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Николая Островского, 195, пом 19	Учредитель — ООО «СФК» Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	05.05.2022	–
40	ООО "СЗ "НОВЫЙ ГОРОД"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Николая Островского, 195, пом 19	Учредитель — ООО «СФК» Единоличный исполнительный орган — Романюк А.И.	22.06.2022	–
41	ООО "СЗ "НОРДЖИЛСТРОЙ"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 29,	Учредитель — ООО «СФК»	16.12.2021	–
42	ООО "СПЕЦСТРОЙ-СПБ"	Ленинградская обл, п Тельмана, ул Онежская, 1, помещ. III каб. 3	Учредитель — ООО «СФК»	22.12.2022	–
43	ООО "СЗ "СОЮЗ ФИРСОВО"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 207	Учредитель — ООО «СФК»	20.10.2020	–
44	ООО "ФК "СЕВЕР"	г Санкт-Петербург, ш Митрофаньевское, 6А / лит Д, оф 3	Учредитель — ООО «СФК» Единоличный исполнительный орган — Греб Е.В.	20.10.2020	–
45	ООО "СЗ "ЛАПЛАНДИЯ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 110	Учредитель — ООО «СФК»	09.09.2019	–
46	ООО "СЗ "ГЛАВАЛТАЙСТРОЙ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/27, пом 201	Учредитель — ООО «СФК»	05.09.2022	–
47	ООО "ПЕТРОМИГ"	г Санкт-Петербург, ул Камчатская, 1Д	Учредитель — ООО «СФК»	26.10.2022	–
48	ООО "ВЕГА"	г Санкт-Петербург, ул Рылеева, 1/9 / лит А, пом 5Н	Учредитель — ООО «СФК»	03.10.2022	–
49	ООО "СЗЦЭС"	г Санкт-Петербург, ул Камчатская, 1В	Учредитель — ООО «СФК»	03.10.2022	–
50	ООО "СЗ "ШОТЛАНДИЯ"	Алтайский край, г Барнаул, пр-кт Калинина, 112/29, оф 301	Учредитель — ООО «СФК»	24.08.2022	–
51	ООО "ЖБИ-НСК"	Новосибирская обл, г Новосибирск, ул Сухарная, 98, пом 14	Учредитель – Отмашкин С.В., доля — 100%	25.03.2022	–

1.5. Совет директоров общества (ФИО, должность в Совете): совет директоров отсутствует.

1.6. Основные виды деятельности организации. Краткая характеристика значимых видов деятельности организации в отчетном периоде: (натуральные, стоимостные показатели и факторы, повлиявшие в отчетном году на финансовые результаты деятельности организации)

В деятельности Общества в 2022 году могут быть выделены три основных операционных направления:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию.

В качестве заказчика-застройщика в 2022 г. Общество осуществляло строительство подрядным способом следующих объектов:

1) многоквартирный многоэтажный дом № 3 (по генплану) – III этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 31.08.2022г.

2) многоквартирный многоэтажный дом № 4 (по генплану) – IV этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 30.09.2022 г.

3) многоэтажная автостоянка № 5 (по генплану) – V этап строительства многоквартирных домов, расположенных в границах земельного участка (кадастровый номер 54:35:000000:31712) по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Александра Чистякова. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 31.08.2022г.

4) Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) – I этап строительства группы многоквартирных жилых домов по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, кадастровый номер: 54:35:062555:130, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132704 от 11.12.2019.

5)Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану) – II этап строительства группы многоквартирных жилых домов по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, кадастровый номер: 54:35:062555:130, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года. Строительство осуществляется в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта с мэрией г.Новосибирска. Земельный участок предоставлен на основании договора аренды №132704 от 11.12.2019.

6) На основании договора о развитии застроенной территории №56 от 08.07.2019 г. Обществу предоставлено право на освоение земельного участка в границах 4 и 5-го переулка Римского-Корсакова в Ленинском районе г. Новосибирска. В рамках реализации данного проекта Общество завершило расселение и изъятие для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений аварийных жилых домов. В настоящее время Обществом ожидается исполнение обязательств по договору мэрией г.Новосибирска по расселению, срок исполнения обязательств 31.12.2024г. К строительству данного объекта Общество планирует приступить не ранее 2025г.

7) В рамках исполнения условий договора аренды земельного участка №132704 с мэрией г. Новосибирска по ул. Рельефная (ТИТОВА) в Ленинском районе г. Новосибирска (пп. 4. п. 4.2) Обществом передано жилых помещений на сумму 73 737 тыс.руб. на удовлетворение требований участников долевого строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. На данном земельном участке Общество обязано построить четыре многоквартирных дома, в строительстве двух из них Общество приступило в 2022г.

8) в августе 2020 года Обществом заключен договор о развитии застроенной территории №61 с мэрией г. Новосибирска, находящейся в Кировском районе г. Новосибирска в границах улиц Аникина, Обогажительной, XX Партсъезда. В рамках реализации данного проекта Обществом будет осуществлено расселение двух многоквартирных домов в срок до декабря 2024 г. В 2022 г. с целью расселения ветхого жилья Обществом были выкуплены у собственников 1 квартира, которая была передана в собственность мэрии г.Новосибирска. По условиям договора о развитии застроенной территории строительство на данном земельном участке должно быть осуществлено в срок до октября 2028г.

9) в декабре 2021 года Обществом был заключен договор аренды земельного участка №133459 от 03.12.21, находящегося по ул.Беловежская, Кировский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.4 договора в течение 2022г. Обществом гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков были переданы жилые помещения стоимостью 27 782 тыс.руб. Начало строительства на данном земельном участке Общество планирует в 2023г.

10) в 2022г. Обществом были заключены договоры аренды четырех земельных участков, расположенных по ул. Большая, Ленинский район г.Новосибирска. Согласно п.4.2.5 договоров Обществом были перечислены денежные средства в размере 139 040 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2024 года.

11) в 2022г. Обществом был заключен договор аренды земельного участка, расположенного по ул. Краузе, Калининский район г.Новосибирска. Согласно условиям договора аренды Общество на данном земельном участке обязано осуществить строительство не менее 100 000 м² жилья, предоставить 2 500 м² жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, в срок не позднее одного года с даты заключения договора перечислить денежные средства в размере не менее 175 000 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2031 года.

12) в 2022г. Обществом был заключен договор аренды земельного участка, расположенного по ул. Александра Чистякова, Кировский район г.Новосибирска. Согласно условиям договора аренды Общество на данном земельном участке обязано осуществить строительство не менее 24 199 м² жилья, предоставить 605 м² жилых площадей гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, в срок не позднее одного года с даты заключения договора перечислить денежные средства в размере не менее 30 000 тыс.руб. на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили свои обязательства перед гражданами. Строительство на данном земельном участке Общество планирует осуществить не ранее 2032 года. В 2022г. Общество частично исполнило свои обязательства по перечислению денежных средств в сумме 12 500 тыс.руб.;

13) в 2022г. Общество приступило к строительству детского сада на земельном участке с кадастровым номером 54:35:014025:38 по ул. Николая Островского, 195. Строительство детского сада осуществлялось за счет собственных средств Общества. Общество планирует передать данный объект в муниципальную собственность по факту ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с разделом 17 Учетной политики Общества выручка от строительства многоквартирного дома определяется не позднее даты, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом №214-ФЗ цели.

В 2022 г. указанные критерии были выполнены по двум жилым домам и зданию автопарковки, расположенным по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Чистякова. Выручка за выполнение функций застройщика на данных объектах составила за исключением НДС — 968 625 тыс. руб., расходы по содержанию службы заказчика в отношении указанных объектов строительства составили — 51 103 тыс. руб., коммерческие расходы составили 108 723 тыс.руб. Финансовый результат застройщика составил — 701 415 тыс. руб.

На момент получения разрешения на ввод объектов по ул.Александра Чистякова в г.Новосибирске в эксплуатацию остались не реализованы по договорам долевого участия в строительстве 39 жилых помещений и одно парковочное место, на которые Обществом было зарегистрировано право собственности.

В течение 2022 г. Обществом было реализовано 32 объекта недвижимости, находящихся по адресу ул.Александра Чистякова, а также 8 объектов недвижимости, приобретенных на вторичном рынке жилья. Общая выручка от данных операций составила 213 982 тыс.руб.

Выручка за выполнение функций технического заказчика в 2022 г. составила за исключением НДС — 2 327 тыс. руб.

В 2022 г. Общество получало доходы от предоставления собственных и арендованных основных средств в субаренду. Выручка от вида деятельности составила 1 150 тыс. руб.

Помимо перечисленных выше Общество получило за 2022г. выручку за исключением НДС на сумму 875 тыс.руб. от оказания прочих видов услуг.

1.7. Данные о прекращаемой деятельности (п.11,12,18 Положения по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утверждено Приказом МФ РФ от 02 июля

2002 г. № 66н) отсутствуют.

В 2022г. прекращаемая деятельность у Общества отсутствует.

2. Сведения об отчетности

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

2.1 Расшифровка отдельных показателей отчетности организации (помимо пояснений, представленных в табличном виде):

2.1.1. Об основных средствах раскрыта следующая информация (п.45 Положения по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н):

К основным средствам Общества принимаются активы стоимостью более 100 тыс. руб. И сроком полезного использования более 12 месяцев. Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом нормативно-правовых ограничений. Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом. Факторы указывающие на обесценение основных средств не выявлены.

В 2022 году сроки полезного использования, ликвидационная стоимость, способы начисления амортизации по основным средствам Обществом не изменялись.

Структура основных средств Общества с указанием групп, первоначальной стоимости и начисленной амортизации представлена в таблице.

Данные о наличии и движении основных средств и доходных вложений в материальные ценности за 2022 год (тыс. руб.)

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период				На конец года	
	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
				первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	5 862	-1 999	9 563	3 118	2 149	-2 818	12 307	-2 220
в том числе:								
Здания - всего	510	-402	-	-	-	-72	510	-474
Производственный и хозяйственный инвентарь	678	-323	807	-	-	-177	1 485	-500
Сооружения	3 118	-800	8 756	3 118	2 149	-2 466	8 756	-1 117
Прочие объекты	1 556	-26	-	-	-	-103	1 556	-129

Приобретение объектов основных средств осуществлялось за счет собственных средств Общества.

2.1.2. Нематериальные активы, информация, по которым подлежит раскрытию (п.40 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утверждено Приказом МФ РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н), в 2022 году у Общества отсутствовали.

2.1.3. В 2022 году Общество осуществляло вложения в строительство объектов, строительство которых ведется или планируется вести в рамках деятельности заказчика-застройщика за счет как собственных, так и привлеченных средств проектного финансирования в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Строительство данных объектов осуществляется подрядным способом. Величина вложений отражена по строке 1210 «Незавершенное строительство объектов в рамках договоров долевого участия», 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса Общества за 2022 год.

Незавершенное строительство объектов за 2022 год

Наименование показателя	Величина капитальны	Изменения за период		Величина капитальных	Планируемый срок получения разрешения
		Увеличени	Уменьшение		

	х вложений на начало года, тыс.руб.	е за период, тыс.руб.	за период, тыс.руб.	вложений на конец года, тыс.руб	на ввод в эксплуатацию(передачи дольщикам)/на строительство**
Объекты, по которым получено разрешение на строительство					
Николая Сотникова (Александра Чистякова), Кировский район общеквартирные	84 059	40 097	124 156	--	X
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	78 324	31 477	109 801	--	X
расходы на содержание службы заказчика	5 736	8 620	14 356	--	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 3 дом	236 065	340 250	576 316	--	3 квартал 2022/(4 квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	199 686	299 970	499 656	--	X
расходы на содержание службы заказчика	36 379	40 280	76 659	--	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - 4 дом	69 763	527 414	597 177	--	3 квартал 2022/(4 квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	55 823	461 218	517 041	--	X
расходы на содержание службы заказчика	13 940	66 196	80 136	--	X
Чистякова А., Кировский район - III очередь - гараж-стоянка/магазин	78 375	162 176	240 550	--	3 квартал 2022/(4квартал 2022)
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	76 579	156 484	233 063	--	X
расходы на содержание службы заказчика	1 796	5 691	7 487	--	X
Комплекс жилых домов по ул. Рельефная (Титова), Ленинский район	104 245	81 590	--	185 835	
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	103 037	78 524	--	181 561	X
расходы на содержание службы заказчика	1 208	3 066	--	4 274	X
ЖД №1 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	3 151	97 047	--	100 198	4квартал 2023/2 квартал 2024г.
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	3 073	81 480	--	84 553	X
расходы на содержание службы заказчика	78	15 468	--	15 546	X
ЖД №2 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	2 087	29 016	--	31 103	4квартал 2023/2 квартал 2024г.
расходы, возмещаемые участниками долевого строительства	2 046	28 260	--	30 306	X
расходы на содержание службы заказчика	41	756	--	797	X
Островского Н., Детский сад	4 379	40 056	--	44 435	4 квартал 2023 г.
Объекты на стадии проектирования					
Аникина, Кировский р-н	10 760	5 394	--	16 154	3 квартал 2023г.
Беловежская ул, Кировский район	30 391	30 399	--	60 790	2 квартал 2022г.
ЖД №3 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	--	1 931	--	1 931	2022г.
ЖД №4 по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	--	2 158	--	2 158	2022г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н (33)	36 459	9 515	--	45 975	4 квартал 2023г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н (36)	--	40 572	--	40 572	Не ранее 2024г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н (37)	--	50 414	--	50 414	Не ранее 2024г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н (38)	--	33 470	--	33 470	Не ранее 2024г.
БОЛЬШАЯ ул, Ленинский р-н (40)	--	49 541	--	49 541	Не ранее 2024г.
Комплекс жилых домов по ул. Римского-Корсакова, Ленинский район	113 715	2 286	--	116 001	Не ранее 2024 г.

Комплекс ЖД по ул.Краузе, Калининский р-н	279	178 059	–	178 338	Не ранее 2025г.
Овчукова ул, Калининский район	1 329	1 462	–	2 791	Не ранее 2025 г.
ул.Сухарная, Зельцовский район	1 273	–	–	1 273	Не ранее 2025 г.
ул.Сухарная, ж/д №1	494	–	–	494	Не ранее 2025 г.
Трикотажная ул, Дзержинский район	49	–	49	–	X
Объекты, обслуживающего назначения, подлежащие реализации в адрес ресурсоснабжающих организаций					
Чистякова А., Кировский район - III очередь (тепловая сеть)	12 883	22	12 905	–	2 квартал 2022г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (наружные сети)	8 346	10 525	18 871	–	4 квартал 2022г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (0,4кВ) 3-5 дом	–	6 634	6 634	–	4 квартал 2022г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (6кВ) 3-4 дома	–	2 765	2 765	–	4 квартал 2022г.
Чистякова А., Кировский район - III очередь (КТПН) 3-4 дом	–	7 156	7 156	–	4 квартал 2022г.
ГК по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	–	1 054	–	1 054	4 квартал 2023г.
Наружные сети по ул.Рельефная (Титова), Ленинский р-н	–	266	–	266	4 квартал 2023г.
кв.Островского_сети	–	185	–	185	4 квартал 2023г.
ИТОГО	798 102	1 782 244	1 586 580	993 766	X

*Объекты, проектирование которых прекращено

** для проектируемых объектов

2.1.4. О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (пп.45 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержден приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н):

Структура запасов Общества, отраженных по строке 1210 «Запасы»

Наименование показателя	На 31.12.2022 тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
Материалы, всего, в т.ч.	28 617	34 555
Сырье и материалы:	1 897	4 331
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	1 897	4 331
Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали:	10 502	12 405
в т.ч. предназначенные для строительства в качестве заказчика-застройщика	10 502	12 405
Материалы, переданные в переработку на сторону :	15 728	17 197
в т.ч. переданные для строительства в качестве заказчика-застройщика	15 728	17 197
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	336	39
Строительные материалы	-	-
Незавершенное производство	-	-
Прочие материалы	153	582
Товары	8 673	31 480
в т.ч. переход права собственности на которые не осуществлен	–	8 144
Готовая продукция	143 692	48 585
в т.ч. переход права собственности на которую не осуществлен	12 471	-
ИТОГО:	193 453	114 620

Существенную долю запасов Общества на конец 2022 г. составляет готовая продукция для продажи – 57 296 тыс.руб.; готовые инженерные сети, предназначенные для передачи в муниципальную собственность – 73 925 тыс.руб.

Материалы, переданные подрядчикам для монтажа жилых домов по ул.Рельефная в г.Новосибирск оцениваются в 14 347 тыс.руб., для строительства детского сада по ул. Николая Островского — 1 381 тыс.руб.

- о способах оценки МПЗ по их группам (видам);

Оценка стоимости материально-производственных запасов осуществляется по фактической стоимости приобретения, включая затраты по доставке материально-производственных запасов до места их использования. Списание запасов производится по средней стоимости.

- о последствиях изменений способов их оценки;

В 2022 году способы оценки стоимости материально-производственных запасов не изменялись.

- о стоимости запасов, переданных в залог;

В 2022 году материально-производственные запасы не выступали предметом залога в силу условий договора. В силу закона (ст.488 ГК РФ) стоимость запасов, переданных в залог составила 69 446 тыс.руб.

- о величине и движении резервов под снижение их стоимости.

В 2022 году резерв под обесценение стоимости материально-производственных запасов Обществом не создавался.

2.1.5. О финансовых вложениях раскрыта следующая информация (п. 42 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утверждено Приказом МФ РФ от 10 декабря 2002 г. № 126н):

В течение 2022 года Общество финансовых вложений не осуществляло. Величина показателей строк 1170, 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса сложилась в предыдущие отчетные периоды

- Расшифровка наиболее существенных финансовых вложений (наименование эмитента, дата приобретения, срок погашения, доходность);

Расшифровка финансовых вложений

Наименование заемщика	Сумма займа на 31.12.2022, тыс.руб.	Дата предоставления	Срок погашения, согласно договору займа	Доходность, % годовых	Сумма начисленных процентов за 2022 год, тыс. руб.
Предоставленные займы	3 615	X	31.12.2023	X	767
со сроком погашения до 12 мес.	3 615	X	31.12.2023	X	767
Вклад в уставный капитал дочерней организации	322 104	Сентябрь 2019	X	X	X

- Способы оценки финансовых вложений Обществом не изменялись.
- На конец 2022г. стоимость доли в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «Галактика» находилась в залоге в обеспечение обязательств последнего по кредитному договору №440B009DCMF от 14.10.22г. Номинальная стоимость предмета залога 332 104 тыс. руб. Залогодержателем выступает ПАО «Сбербанк».
- Ценные бумаги и иные финансовые вложения Обществом в 2022 г. другим организациям или лицам не передавались;
- Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном году Обществом не формировался. Общество планирует получить прибыль от вложений в дочернюю компанию в виде дивидендов. Признаки обесценения стоимости финансовых вложений отсутствуют;
- Стоимость ценных бумаг и предоставленных займов Обществом в отчетном периоде не дисконтировалась.

2.1.6. О наиболее существенной дебиторской задолженности на 31.12.2022 раскрыта следующая информация (п.45 Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ПБУ 5/2019, утверждено Приказом МФ РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н) (Наименование должника, в том числе связанные стороны, вид обязательства, сумма задолженности, срок погашения по условиям договора):

Наименование должника, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух. баланса
ГОЛЬФСТРИМ ООО	Работы	29 395	1 квартал 2023	1230
СФК ООО	Заем	638 500	31.12.2025	1230
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Заем	5 000	31.12.2023	1230
Голиков Петр Валерьевич ИП	Матералы	4 820	1 квартал 2023	1230
DELFAE ELEVATOR CO., LTD	Оборудование	9 047	2 квартал 2023	1230
МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ»	Услуги	13 768	4 квартал 2023	1230

РЭС АО	Услуги	13 702	4 квартал 2023	1230
СИБЭКО АО	Подключение к сетям теплоснажения	1 227	4 квартал 2023	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №2 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	5 383	1 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, жилой дом №4 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	5 167	1 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Александра Чистякова, многоэтажная автостоянка в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	151 534	1 квартал 2023г.	1230
Лица - участники долевого строительства объекта по адресу ул. Рельефная, жилой дом №1 в т.ч. обеспеченная покрытием по счету-эскроу	Долевое участие в строительстве	320 527	2 квартал 2024г.	1230
ИТОГО в т.ч. долгосрочная краткосрочная	X	1 198 069 959 026 239 043	X	X

*Связанные стороны

В 2022 г. Общество осуществляло строительство жилых домов и многоэтажной стоянки по ул.Александра Чистякова и ул.Рельефная в г.Новосибирске. Строительство данных объектов осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства на эскроу-счета в уполномоченном банке в соответствии с требованиями ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Дебиторская задолженность в виде авансовых платежей поставщикам и подрядчикам по строительству комплекса жилых домов по ул. Рельефная составила 68 645 тыс.руб.

В отношении дебиторской задолженности компании ООО ГК ВГС в связи с неисполнением подрядчиком договорных обязательств Обществом направлена претензия подрядчику о признании суммы предварительной оплаты незаконным обогащением. Сторонами было достигнута договоренность, согласно которой ООО ГК ВГС в добровольном порядке обязуется возвратить Обществу денежные средства. В счет обеспечения исполнения своих обязательств должник предоставил в залог собственное имущество в виде жилых помещений (квартир), оцененного сторонами в 5 000,00 тыс. руб. Залоговое обязательство зарегистрировано органом государственной регистрации 28.03.2018г.

2.1.7. О наиболее существенной кредиторской задолженности (кроме долговых обязательств) на 31.12.2022 раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н) (Наименование кредитора, в том числе связанные стороны, вид обязательства, сумма задолженности, срок погашения по условиям договора):

Наименование кредитора, в том числе связанные стороны	Вид обязательства	Сумма задолженности, тыс.руб.	Срок погашения по условиям договора	Номер строки бух.баланса
Долгострочные обязательства				
Участники долевого строительства по объекту жилой дом №1 по ул.Рельефная	Обязательства перед участниками долевого строительства	320 526	2 квартал 2024г.	1450

Краткосрочные обязательства				
ДЗИИО МЭРИИ	Договор аренды	269 500	4 квартал 2023г.	1520
Зайцева Д.А. ИП	Договор подряда	4 503	1 квартал 2023г.	1520
СЗ БКЖБИ-2 АО	Договор поставки	62 952	1 квартал 2023г.	1520
СПЕЦТЕХНИКА ООО*	Договор оказания услуг	4 549	1 квартал 2023г.	1520
Союз-Проект ООО*	Проектные работы	15 562	1 квартал 2023г.	1520
Спецстрой-НСК ООО*	СМР	26 916	1 квартал 2023г.	1520
Греб Е.В. ИП	Договор оказания услуг	6 464	1 квартал 2023г.	1520
ИФНС, ФСС	Налоги и сборы	11 206	1 квартал 2023г.	1520
ИТОГО		406 394		

*Связанные стороны

2.1.8. О наиболее существенных долговых обязательствах раскрыта следующая информация (Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008, утверждено Приказом МФ РФ от 06 октября 2008 г. № 107н) (величина, виды, сроки погашения выданных векселей, размещенных облигаций, займов, кредитов, других заемных обязательств):

В 2022г. Общество получило кредитные средства ПАО Сбербанк России для финансирования строительства жилого дома №4 по ул.Александра Чистякова в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, сумма привлеченного кредита составила 518 099 тыс.руб.

В течение 2022 г. Общество досрочно полностью погасило свои обязательства по кредитам, полученным на финансирование строительства двух жилых домов по ул.Александра Чистякова, на общую сумму 1 016 883 тыс.руб., включая проценты за пользование кредитом (8 784 тыс.руб.). Кроме того, Обществом возвращены заемные средства СФК ООО на сумму 65 000 тыс.руб.

2.1.9. О курсовых разницах иностранных валют к рублю, изменение курсов валют, влияющих на деятельность организации (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утверждено Приказом МФ РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н):

В 2022 году Общество осуществляло расчеты по договорам, стоимость которых выражена в иностранной валюте. А именно, по договору DESC2022-60859 от 15.02.2022 с DELFAR ELEVATOR CO., LTD, предусматривающему исполнение обязательств в валюте доллар США, Общество перечислило в качестве предварительной оплаты за поставку лифтового оборудования 121 тыс.долл. Поставка оборудования осуществлена 15.07.2022. Кроме того, по договору DESC2022-69757 от 05.12.2022 с DELFAR ELEVATOR CO., LTD, предусматривающему исполнение обязательств в китайских юанях, оплачено 920 тыс.юаней.

По договорам, предусматривающим погашение обязательств в рублях по курсу иностранной валюты на день исполнения Общество в 2022 г. осуществляло расчеты по договору поставки лифтового оборудования №2021/04-08/-Аква 3.0 Дом 3 от 04.08.21, заключенного с ИП Лысов Е.В. Оборудование по договору было поставлено Обществу 16.02.2022г., 30% от стоимости договора были оплачены до момента поставки в порядке предварительной оплаты, оборудование принято на учет по первоначальной стоимости, рассчитанной по курсу на дату перечисления аванса. Оставшиеся 70% от стоимости договора были оплачены 24.02.2022г. по факту получения оборудования по курсу на дату поступления, согласно условиям договора.

Таким образом, у Общества на конец 2022 г. отсутствовала кредиторская задолженность, которая подлежит переоценке.

В течение 2022г. переоценке подлежали остатки денежных средств, находящихся на валютных счетах. Отрицательная величина курсовых разниц составила 709 тыс.руб.

Курс валюты CNY на 31.12.2022 — 98,9492 руб.

2.1.10. О расчетах налога на прибыль организации при наличии постоянных налоговых активов и обязательств, отложенных налоговых активов и обязательств, корректирующих показатель условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, раскрыта следующая информация (п.25 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утверждено Приказом МФ РФ от 19 ноября 2002 г. № 114н):

Общество определило в 2022 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	891 794	20%	178 359	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Временные разницы:	13 295	20%	2 659	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	15 305	20%	3 061	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы	2 010	20%	402	- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам	-	20%	-	- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Временные разницы:	26 296	20%	5 259	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	27 786	20%	5 557	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль	-	-	-	- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	1 490	20%	298	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные разницы	795	-	159	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные разницы	-	-	-	Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	905 590	20%	181 118	Текущий налог
Иные обязательные платежи в бюджет	-	-	-	Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции	-	-	-	Штрафные санкции

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	159
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	-
Временные разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	3 359
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	335
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	2 495
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	-
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	112
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	417
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	5 958
в том числе:	
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	405
разница в расчете доходов от реализации по налоговому и бухгалтерскому учету	5 198
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	355
сумма условного дохода по налогу на прибыль	-
прочие	-

В предыдущих отчетных периодах разницы, которые могли повлечь корректировку условного расхода (дохода) по налогу на прибыль отчетного периода, отсутствовали. Ставки по налогу на прибыль в 2022 г. по сравнению с предыдущим годом не изменялись.

2.1.11. Научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы, выполняемые собственными силами и (или) с привлечением иных исполнителей (п. 16 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» ПБУ 17/02, утверждено Приказом МФ РФ от 19 ноября 2002 г. № 115н) Обществом в 2022 не осуществлялись.

2.1.12. О наличии и движении ценностей, временно находящихся в пользовании или распоряжении организации, условных прав и обязательств, учитываемых на забалансовых счетах, раскрыта следующая информация (п. 27 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утверждено Приказом МФ РФ от 06 июля 1999 г. № 43н):

- арендованным основным средствам;

Арендованные основные средства учитываются на счете 001 "Арендованные основные средства" в оценке, указанной в договорах на аренду.

В случаях, когда в договоре аренды оценочная стоимость имущества не указана, арендованное основное средство учитывается за балансом по стоимости, равной годовой арендной плате по договору. При увеличении в последующем суммы арендной платы оценочная стоимость, по которой арендованное основное средство отражено в учете, может пересматриваться.

Оценочная стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов с привлечением средств соинвесторов, принимается равной кадастровой стоимости, согласно выписке из ЕГРН.

Основные средства полученные в аренду, тыс. руб.				
Наименование объекта	На начало отчетного года	Поступило	Выбыло	На конец отчетного года
Автомобиль Toyota Corolla Spacio	250	-	250	-
Автомобиль Volkswagen TOUAREG X715 XA 22	1 650	-	1 650	-
Земельный участок (100000 м2) (54:35:041005:2062)	-	119 857	-	119 857
Земельный участок (12000 м2) (54:35:053630:8)	-	41 386	-	41 386
Земельный участок (1894м2) (54:35:032865:225)	1 042	-	1 042	-
Земельный участок (35416м2) (54:35:000000:31712)	208 372	-	208 372	-
Земельный участок (36930 м2) (54:35:061060:33)	103 457	-	-	103 457
Земельный участок (3714м2) (54:35:032865:225)	-	-	3 071	-
Земельный участок (38194 м2) (54:35:062555:130)	224 717	-	-	224 717
Земельный участок (46826 м2) (54:35:061060:37)	-	145 111	-	145 111
Земельный участок (49277 м2) (54:35:061060:40)	-	152 706	-	152 706
Земельный участок (5787м2) (54:35:051835:2520)	33 333	-	-	33 333
Земельный участок 54:35:061060:36 (36575 м2)	-	115 611	-	115 611
Земельный участок 54:35:061060:38 (26226 м2)	-	81 273	-	81 273
Корпус КТПН-250-10/0,4кВ	-	196	-	196
Нежилое помещение, №1 - 18,3 м2 Сухарная	24	-	24	-
Нежилое помещение, №15 - 962,2м2 Сухарная	1270	-	1270	-
Нежилое помещение, №2 - 17,0 м2 Сухарная	22	-	22	-
Нежилое помещение, №3 - 25,5 м2 Сухарная	34	-	34	-
Нежилое помещение, №4 - 3,9 м2 Сухарная	5	-	5	-
Нежилое помещение, №5 - 6,0 м2 Сухарная	8	-	8	-
Помещение №1, 23,3 кв.м	114	-	114	-
Помещение №10, 6,1 м2 Сухарная	8	-	8	-
Помещение №11, 29,2 м2 Сухарная	39	-	39	-
Помещение №12, 4,6 м2 Сухарная	6	-	6	-
Помещение №2, 19,1 кв.м	94	-	-	-
Помещение №2, 7,9 м2 Сухарная	10	-	10	-
Помещение №3, 16,9 м2 Сухарная	22	-	22	-
Помещение №4, 15,7 м2 Сухарная	21	-	21	-
Помещение №5, 5,2 м2 Сухарная	7	-	7	-
Помещение №6, 7,9 м2 Сухарная	10	-	10	-
Помещение №7, 5,5 м2 Сухарная	7	-	7	-
Помещение №8, 2,3 м2 Сухарная	3	-	3	-
Помещение №9, 2,4 м2 Сухарная	3	-	3	-
Помещение офисное ул.Н.Островского 195	-	798	-	798
ИТОГО	574 599	656 938	213 092 774,6	1 018 444

Положения 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» применяются Обществом ретроспективным альтернативным методом.

По договору аренды нежилого помещения по адресу г.Новосибирск, ул.Николая Островского, 195 арендуемый объект относится Обществом к операционной аренде. Срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа. Предмет

аренды Обществом не предполагается предоставлять в субаренду.

- товарно-материальным ценностям, принятым на ответственное хранение;

Товарно-материальные ценности на ответственное хранение Обществом в 2022 году не принимались.

- товарам, принятым на комиссию;

Товары на комиссию Обществу в 2022 году не поступали.

- списанной в убыток задолженности неплатежеспособных дебиторов;

Задолженность неплатежеспособных дебиторов, списанная в убыток Обществом в 2022 году составила 180 тыс.руб.

- о выданных и полученных обеспечений обязательств и платежей организации раскрыта в п.2.1.5 Пояснений.

Обществом выдано поручительство по обязательствам дочерней организации перед кредитной организацией на сумму обязательств последней по возврату суммы основного долга, процентов, штрафных санкций по договорам невозобновляемой кредитной линии №440B009DCMF, 440B009E7F от 12.10.22 Общая величина предоставленных кредитов 1 967 909 тыс.руб., задолженность лица, за которое поручились, по процентам по состоянию на 31.12.2022г. - 3 090 тыс.руб.

Ранее предоставленные поручительства в рамках кредитного договора №8644.02-21/004 от 16.03.2021 г. полностью прекращено в связи с исполнением заемщиком своих обязательств.

В течение 2022г. находилась в залоге у Алтайского отделения ПАО Сбербанк доля Общества в уставном капитале дочерней организации ООО «СЗ «ГАЛАКТИКА» в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору. Оценочная стоимость доли 332 104 тыс.руб. Договор залога действует по 27.09.2026г.

По условиям кредитных договоров Общество открывает в банке-кредиторе и за счет кредитных средств формирует покрытие по аккредитивам для обеспечения исполнения обязательств Общества по финансированию затрат на строительство жилых домов по адресу: г.Новосибирск, Кировский район, ул.Александра Чистякова, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. Рельефная. В истекшем году на счета-эскроу в обеспечение обязательств участников долевого строительства поступили денежные средства в размере 1 496 173 тыс.руб. Величина полученных обеспечений исполнения обязательств участников долевого строительства на конец отчетного периода составила 287 454 тыс.руб.

2.1.13. О государственной помощи раскрыта следующая информация (п. 22 Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утверждено Приказом МФ РФ от 16 октября 2000 г. № 92н):

В 2022 году Общество не получало бюджетных средств, кредитов и иных видов государственной помощи.

2.1.14. Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств за 2022 г.

Наиболее существенными статьями поступлений денежных средств Общества в 2022 г. были:

Источники поступления денежных средств	За период 2022 г., тыс.руб.	За период 2021 г., тыс.руб.
- от участников долевого строительства	980 592	754 183
- от покупателей и заказчиков	203 989	392 828
- от арендаторов	1 341	5 340
- прочие поступления	468 294	185 139
ИТОГО:	1 654 216	1 207 047

По строке 4119 «Прочие поступления» отражены денежные средства, полученные в виде процентов по размещенным депозитам, в сумме 2 025 тыс. руб., поступления от погашения беспроцентных займов — 463 000 тыс.руб.

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»

Направление расхода денежных средств	Сумма платежей за 2021 г., тыс.руб.
Предоставленные беспроцентные займы	706 500
Имущественные налоги	2 288

Субсидии, комисси банка	15 423
Услуги кредитных организаций	393
Расчеты по претензиям	223
Прочие	65
Разница НДС полученного от покупателей и уплаченного поставщикам и в бюджет	108 776
ИТОГО:	833 668

2.2 В 2022 году организация применяла установленные законодательством Российской Федерации Правила бухгалтерского учета, за исключением следующих случаев, когда они не позволяли достоверно отразить имущественное состояние и финансовые результаты деятельности организации.

С целью равномерного отражения финансового результата деятельности организации Общество применяло следующую методику учета и распределения расходов по видам деятельности. Управленческие расходы, накопленные на счете 25 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных подлежат распределению на расходы по текущей деятельности и расходы по содержанию службы застройщика. Распределение осуществляется пропорционально ежемесячно определяемой доле капитальных расходов по объектам строительства службы заказчика. Соответствующая доля общехозяйственных расходов рассчитывается и по деятельности, связанной с предоставлением в аренду собственных и арендованных объектов недвижимости. Доля общехозяйственных расходов, соответствующая рассчитанной, подлежит отнесению на себестоимость оказания услуг по выполнению функций технического заказчика и включению в состав расходов по содержанию службы заказчика.

Расходы службы заказчика, которые возможно отнести к конкретному объекту строительства (например, государственная пошлина за регистрацию договоров долевого участия, страховая премия по договорам страхования гражданской ответственности застройщика, вознаграждение агентствам недвижимости и т.п.) учитываются на счетах учета расходов с дальнейшим отнесением на счет 08 субсчет «Строительство объектов» в сумме, накопленной по каждому объекту, без распределения.

Расшифровка расходов за 2022 г.

Состав расходов	2022г., тыс. руб.	2021г., тыс. руб.
Затраты на оплату труда	18 506	15 260
Отчисления на социальные нужды	3 399	2 955
Амортизация	2 818	1 500
Материальные затраты	421 310	472 147
Прочие расходы	1 252 247	1 364 011
Уменьшение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др.	-1 397 930	-951 312
ИТОГО:	300 350	412 697

Расшифровка прочих доходов за 2022 г.

Состав доходов	2022г., тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	44 265
Прибыль прошлых лет	500
Проценты к получению	2 207
Курсовые разницы	1003
Резервы по сомнительным долгам	12 266
Материалы, полученные от разбора временных сооружений	183
Списание кредиторской задолженности	70
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	445
ИТОГО:	60 939

Расшифровка прочих расходов за 2022 г.

Состав расходов	2022 г., тыс. руб.
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	37 957
Мат. помощь, подарки и т.п.	252
Убытки прошлых лет	2 203
Курсовые разницы	1 713
Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	4 582
Резервы по сомнительным долгам	8 194

Судебные издержки	108
Списание дебиторской задолженности	180
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	147
Услуги кредитных организаций	419
ИТОГО:	55 756

2.3 Информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде (п. п. 15, 16 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности»).

В отчетном периоде Обществом не выявлены существенные ошибки предшествующих отчетных периодов.

2.4. Информация об изменении оценочного значения (величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов, других оценочных резервов, сроки полезного использования основных средств, нематериальных активов и иных амортизируемых активов, оценка ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования амортизируемых активов и др. (п. 6 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»)

- содержание изменения, повлиявшего на бухгалтерскую отчетность за данный отчетный период

В течение 2022 года Обществом создан резерв под расходы на оплату отпусков сотрудников на сумму 1 795 тыс.руб., в том числе по итогам инвентаризации резерв увеличен на 292 тыс.руб., в течение года использовано средств резерва на сумму 1 824 тыс.руб. Остаток неиспользованного резерва на оплату отпусков на конец отчетного периода составил 1 354 тыс.руб.

Обществом не использован резерв расходов на стоимость инженерных сетей по ул. Ленинградская, возведенных для обеспечения вновь построенного жилого дома и подлежащих передаче в муниципальную собственность по условиям договора о развитии застроенной территории, поскольку в течение отчетного периода сети не были переданы в муниципальную собственность. Передача сетей перенесена на 2023 год. Величина данного резерва – 18 283 тыс.руб.

Величина резерва по сомнительным долгам в течение года увеличилась на 8 194 тыс. руб., величина резерва, отраженная в составе прочих внереализационных доходов Общества в результате исполнения дебиторами своих обязательств, составила 12 266 тыс.руб, за счет резерва списана дебиторская задолженность на сумму 268 тыс.руб. Остаток резерва по сомнительным долгам на конец отчетного периода – 1 914 тыс.руб.

Резервы созданы на срок до 31.12.2023 года.

- изменения, которые повлияют на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды у Общества отсутствуют.

2.5. В соответствии с п. 24 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» Общество раскрывает имеющиеся по состоянию на отчетную дату возможности привлечь дополнительные денежные средства, в том числе:

а) суммы открытых организации, но не использованных ею кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков) - отсутствуют;

б) величина денежных средств, которая может быть получена на условиях овердрафта - отсутствует;

в) полученные организацией поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита - отсутствует;

г) суммы займов (кредитов), недополученные по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) у Общества отсутствуют.

Организация раскрывает с учетом существенности следующую информацию:

Общество не располагает существенными суммами денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией.

2.6. В связи с обнаружением существенных ошибок, выявленных до даты утверждения отчетности за 2022 год в части отражения активов и обязательств после представления бухгалтерской отчетности в налоговый орган Обществом принято решение о внесении исправлений в ранее представленную отчетность за 2022 год и представлении пересмотренной бухгалтерской отчетности за 2022 год. Перечень исправлений приведен в таблице.

№	Наименование показателей отчетности	Строка	Вариант отчета	В части показателей за 2022 год, тыс.руб.		Примечание
1	2	3	4	5		6
Бухгалтерский баланс						
1	Доходные вложения в материальные ценности	1161	первичный	0		Добавлена расшифровка существенной величины показателя «Объекты инвестиционной недвижимости»
			пересмотренный	1 427		
Отчет о движении денежных средств						
2	Платежи - всего	4120	первичный	-2 409 316		Пересчет итоговой строки раздела
			пересмотренный	-2 408 552		
3	Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	первичный	-1 278 485		Ошибочно завышено значение строки в связи с неотражением платежей по строке 4221
			пересмотренный	-1 277 721		
4	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	первичный	-755 100		Пересчет итоговой строки раздела
			пересмотренный	-754 336		
	Платежи всего	4220	первичный	0		Пересчет итоговой строки раздела
			пересмотренный	-764		
5	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	первичный	0		Ошибочно не отражена сумма платежей по приобретению, созданию, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов
			пересмотренный	-764		
6	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	первичный	2 083		Пересчет итоговой строки раздела
			пересмотренный	1 319		
Отчет об изменениях капитала (1 Движение капитала)						
Наименование показателя			Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		ИТОГО	Ошибочно не отражена сумма корректировки в связи с изменением учетной политики
7	Изменение капитала всего:	3220	первичный	отсутствовал		
			пересмотренный	-110	-110	
8	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3228	первичный	отсутствовал		
			пересмотренный	-110	-110	
Отчет об изменениях капитала (2 Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок)						
9	Наименование показателя		На 31.12.2020	Изменение капитала за 2021г. За счет чистой прибыли	На 31.12.2021	Не были указаны другие статьи капитала таблицы 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок
	Другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки до корректировок	3402	первичный	0	0	
			пересмотренный	226 600	0	
	после корректировок	3502	первичный	0	0	
пересмотренный			226 600	0	226 600	

10	Таблица 3.1 табличных пояснений исправлены показатели графы «Изменения за период текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)» ранее ошибочно указанные показатели удалены
11	Исправлена нумерация расшифровок строк Бухгалтерского баланса
12	В состав отчетности добавлены пояснения

3. Сведения об учетной политике

3.1. Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности, в том числе:

- Учет основных средств

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1.

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Приобретенные и полученные в качестве вклада в уставный капитал Общества объекты с первоначальной стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Затраты на проведение всех видов ремонта включаются в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства отражены по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н), ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утвержден приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н) Общество применяет ретроспективным альтернативным методом. ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) Общество применяет перспективным методом.

В связи с первым применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утвержден Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) Обществом скорректирована стоимость активов, учитываемых в качестве основных средств, величина корректировки составила 110 тыс.руб. в сторону уменьшения нераспределенной прибыли Общества:

- уменьшены показатели строки 1150 на 31.12.2021 на сумму 110 тыс. руб.;
- уменьшены показатели строки 1370 на 31.12.2021 на сумму 110 тыс. руб.

Во исполнение положений ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утвержден приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н) Общество учитывает имущество, передаваемое в аренду, как операционную аренду в связи с отсутствием признаков финансовой аренды. В отчетном периоде у Общества действовали договор субаренды недвижимости №24/2 от 01.12.2021 с СЭП ООО, договор субаренды недвижимости №24/1 от 01.12.2021 с СЭП ПК ООО, договор найма б/н от 01.08.2021 с ЭНЕРГИЯ ООО УО. В мае 2022 года договор субаренды недвижимости №24/2 от 01.12.2021 и договор субаренды недвижимости №24/1 от 01.12.2021 расторгнуты. Общая величина доходов от аренды составила 1 100 тыс.руб.

- учет нематериальных активов

В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Проверка НМА на обесценение Обществом не производится.

Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно.

Учет запасов Общество осуществляет в соответствии с положениями ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утвержден приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н).

- способы оценки производственных запасов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.

- способы оценки незавершенного производства

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

- способы оценки готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление

- способы признания прибыли

Финансовый результат от строительства определяется по окончании строительства на дату подписания последнего документа о передаче объекта долевого строительства. По завершении строительства признается дополнительный доход в виде разницы между договорной стоимостью строительства и фактическими затратами на его осуществление. Дополнительный доход отражается в составе доходов от основной деятельности. Вознаграждение за выполнение функций технического заказчика признается по мере готовности.

- способы отражения обязательств

Обязательства Общества перед участниками долевого строительства, размещающими средства в обеспечение оплаты цены договора долевого участия на счетах-эскроу, равно как и обязательства участника отражаются развернуто в составе прочих обязательств и дебиторской задолженности прочих дебиторов в соответствующих разделах бухгалтерского баланса.

- способы отражения прочих активов

На этапе строительства коммерческие расходы, связанные в реализацией прав на помещения в строящемся объекте, по стоимости фактически понесенных затрат учитываются Обществом обособлено в аналитическом учете, отражаются по строке 1260 Бухгалтерского баланса, по факту определения финансового результата от строительства объекта относятся на коммерческие расходы.

3.2. Объявление изменений и пояснения с учетной политики организации на следующий отчетный год с указанием причин изменений, их последствий в денежном выражении.

Не требуется.

3.3 Данные бухгалтерской отчетности за предыдущие отчетные периоды в отчетном не корректировались.

4. Сведения о связанных сторонах

4.1. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом МФ РФ от 29 апреля 2008 г. № 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Объем операций, тыс. руб.	Остаток взаиморасчетов, тыс.руб. («+» - дебиторская задолженность; «-» - кредиторская задолженность)	Величина резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженно-

					сти
СФК ООО	Займы выданные	751 500	638 500	–	–
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Реализация (товары, услуги)	4 646	1 244	–	–
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Приобретение (товары, услуги)	2 700	-286	–	–
СЗ ГАЛАКТИКА ООО	Займы выданные	5 000	5 000	–	–
СПЕЦСТРОЙ ООО	Приобретение (товары, услуги)	52 021	-163	–	–
СПЕЦСТРОЙ ООО	Реализация (товары, услуги)	445	–	–	–
СПЕЦСТРОЙ-НСК ООО	Приобретение (товары, услуги)	45 959	-26 916	–	–
СПЕЦСТРОЙ-НСК ООО	Реализация (товары, услуги)	13	6	–	–
УК СОЮЗ-ИНВЕСТ ООО	Приобретение (товары, услуги)	6 092	-1 060	–	–
СТРОЙЦЕНТР ООО	Приобретение (товары, услуги)	4 043	0	–	–
ИП Греб Е.В.	Приобретение (товары, услуги)	32 682	-6 464	–	–
ЭСТЕЙТ СЕРВИС ООО	Приобретение (товары, услуги)	260	–	–	–
СОЮЗ-МАРКЕТ ООО	Приобретение (товары, услуги)	3 800	-760	–	–
СОЮЗ-МАРКЕТ ООО	Реализация (товары, услуги)	155 564	150 780	–	–
ВИТРАЖ ГРУПП ООО	Приобретение (товары, услуги)	87 089	-854	–	–
СОЮЗ - ПРОЕКТ ООО	Приобретение (товары, услуги)	7 291	-15 562	–	–
СПЕЦТЕХНИКА ООО	Приобретение (товары, услуги)	13 608	-4 549	–	–
ЖБИ-НСК ООО	Приобретение (товары, услуги)	29 087	-57	–	–
ЖБИ-НСК ООО	Реализация (товары, услуги)	29	–	–	–

Все расчеты со связанными сторонами осуществляются в безналичной форме.

4.2. Контролирующим юридическим лицом Общества является ООО «СФК», контролируемым — ООО «СЗ «Галактика», являющееся дочерней организацией Общества.

4.3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008):

- краткосрочные - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты в 2022 году у Общества составили:
 - оплата труда за отчетный период — 18 574 тыс. руб.
 - НДФЛ – 2 391 тыс.руб.
 - начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды — 3 386 тыс. руб.
 - ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде — 1 131 тыс. руб.,
 - оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобные платежи в пользу основного управленческого персонала) - отсутствовала.
- долгосрочные - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности), опционы эмитента, акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения в 2022 году у Общества **отсутствовали**.

5. События после отчетной даты

5.1. Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом МФ РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать):

- дивиденды, рекомендованные или объявленные в установленном порядке по результатам работы за отчетный год отсутствуют;
- принятие решения о реорганизации в 2022 г. не принимались;
- приобретение предприятия как имущественного комплекса не планируется;

- реконструкция не планируется;
- принятие решения об увеличении уставного капитала Общества не планируется;
- крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием ОС и финансовых вложений, не планируется;
- пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов, отсутствуют;
- прекращение существенной части основной деятельности, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату, отсутствует;
- существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты, отсутствует;
- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты отсутствует;
- действия органов государственной власти (национализация и т. п.)

После роста геополитической напряженности в начале 2022 года Общество анализирует потенциальные последствия на макроэкономическую среду, а также на товарные и финансовые рынки. Неопределенность вокруг потенциальных санкций и ограничений деловой активности российских компаний осложняет оценку последствий и возможного воздействия на деятельность Общества в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

5.2. Информация о событиях, произошедших после отчетной даты, но подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина РФ от 25 ноября 1998 г. № 56н) (краткое описание характера события, оценка его последствий в деньгах или причина, не позволяющая это сделать).

В рамках реализации масштабных инвестиционных проектов по строительству многоквартирных домов по ул. Краузе, ул. Большая по соглашению с мэрией г.Новосибирска Общество обязано до конца 2023г. предоставить в собственность граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков не менее 7500 кв.м жилых помещений. Оценочная величина вложений по данному пункту составит 750 000 тыс.руб. А также перечислить денежные средства на завершение строительства жилых домов, застройщики которых не исполнили своих обязательств сумму не менее 269 500 тыс.руб.

6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Об условных фактах хозяйственной деятельности раскрыта следующая информация (Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) Приказ Минфина РФ от 13 декабря 2010 г. N 167н :

По состоянию на 31.12.2022 информация об условных обязательствах Общества (т.е. событиях, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями нормативных актов отсутствует.

7. Доходы , полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств неденежными средствами

В 2022 году у Общества отсутствовали доходы, полученные в результате выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

8. Непрерывность деятельности

Общество намерено продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения и потребности в ликвидации или прекращении деятельности. Сотрудники Общества, подлежащие увольнению в связи с прекращением деятельности у Общества отсутствуют. Общество продолжит предоставлять в субаренду арендованное имущество.

9. Риски хозяйственной деятельности

Операционная среда – Рынки России подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться и допускают возможность разных толкований.

Российская экономика находится под влиянием постоянной политической напряженности в регионе и международных санкций против определенных российских компаний и граждан.

Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Российская экономика находится под влиянием постоянной политической напряженности в регионе и международных санкций против определенных российских компаний и граждан.

Общество учитывает последствия санкций для своей деятельности и осуществляет их постоянный мониторинг, а также проводит анализ влияния санкционного режима на финансовое положение и результаты своей деятельности. Санкционная политика зарубежных стран в отношении России не оказала существенного влияния на деятельность Общества.

В 2022 г. мировая экономика продолжала находиться под негативным влиянием глобальной пандемии COVID-19. В тоже время, руководство Общества полагает, что пандемия не окажет существенного негативного влияния на деятельность Общества, дополнительные затраты на обеспечение безопасности рабочей среды незначительны и Общество не обращалось к специальным мерам государственной поддержки, связанной с COVID-19.

Экономическая среда существенно влияет на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение. Руководство полагает, что им принимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Тем не менее, сложно предсказать эффекты, которые могут возникнуть в результате сложившейся экономической ситуации, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Риски. В процессе хозяйственной деятельности Компания подвергается влиянию:

Факторы	Влияние фактора на финансовое положение Общества*	Последствия влияния (кратко)
Рыночные риски		
Изменение цен на приобретаемые товары, работы, услуги	–	Предвидятся (инфляционные процессы)
Изменение цен на реализуемые товары, работы, услуги	+	Предвидятся (инфляционные процессы)
Изменение процентных ставок по заемным средствам	–	не предвидятся
Изменение курса иностранных валют	–	Предвидятся
Кредитный риск		
Невыполнение контрагентами своих обязательств по оплате продукции (работ, услуг)	–	не предвидятся
Невыполнение контрагентами своих обязательств по финансовым вложениям.	–	не предвидятся
Риск ликвидности		
Не своевременное и не в полном объеме погашение имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств: кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам	–	не предвидятся
Не своевременное и не в полном объеме погашение имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств: задолженности по полученным кредитам и займам.	–	не предвидятся
Правовые риски		
Изменение законодательства	–	не предвидятся
Страновые и региональные риски		
Изменение экономической ситуации	–	Предвидятся (санкционные ограничения)
Изменение политической ситуации	–	Предвидятся (нестабильная внешнеполитическая конъюнктура)
Возможные военные конфликты	–	Предвидятся (СВО)
Введение чрезвычайного положения, забастовки	–	не предвидятся
Повышенная опасность стихийных бедствий	–	не предвидятся
Возможное прекращение или перебои в транспортном	–	не предвидятся

сообщении		
Репутационные риски		
Уменьшение числа покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции и т.п.	–	не предвидятся
Другие риски		
Риски, обусловленные деятельностью связанных сторон организации	–	не предвидятся
Возможность истечения сроков действия значимых для организации патентов, лицензий	–	не предвидятся
Риски, связанные с Covid-19	–	не предвидятся

* В графе «Влияние фактора» проставлено одно из следующих значений:

« + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для Общества, при снижении фактора – отрицательный).

« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для Общества, при снижении фактора – положительный).

« 0 » – фактор не влияет.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность Общества. В то же время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Условные обязательства.

Существующие и потенциальные иски против Общества – Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. не был создан руководством ввиду незначительности его размера.

Обеспечения выданные – обеспечения, выданные Обществом третьим лицам по собственным обязательствам Общества, раскрыты в настоящих пояснениях п.2.1.12.

Обеспечения полученные – обеспечения, полученные Обществом от третьих лиц по обязательствам перед Обществом, раскрыты в примечании в настоящих пояснениях п.2.1.12.

Условные налоговые обязательства.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, не содержит однозначных предписаний и по некоторым сделкам и операциям Общества, и как результат, подвержено различным интерпретациям со стороны налогоплательщиков. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документация, обосновывающая эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. В таких случаях Общество разрабатывает собственные позиции по подобным областям налогового законодательства на основе анализа соответствующих судебных дел и административной практики, которые оцениваются руководством как обоснованные и соответствующие нормам Российского налогового законодательства. Однако Общество не исключает риск оттока ресурсов, в случае если такие налоговые позиции и интерпретации будут оспорены налоговыми органами. Влияние таких потенциальных претензий налоговых органов Общество оценивает как незначительное. В тех случаях, когда руководство Общества полагает, что налоговая позиция не может быть подтверждена, соответствующие суммы доначислений отражаются в бухгалтерской отчетности.

Руководитель _____ /А.И. Романюк
организации

Главный бухгалтер _____ /Н.А. Сударева
Организации

Дата
10.04.2023г.