

**ПОЯСНЕНИЕ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2022 ГОД**

## Оглавление

1. Информация об Обществе .....	3
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность .....	3
3. Учетная политика.....	4
3.1 Основа составления .....	4
3.2 Активы и обязательства в иностранных валютах .....	5
3.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства .....	5
3.4. Основные средства.....	5
3.5. Запасы .....	6
3.6 Дебиторская задолженность.....	7
3.7 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков.....	6
3.8. Уставный капитал.....	8
3.10 Кредиты и займы полученные.....	8
3.11 Кредиторская задолженность .....	8
3.12 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы .....	9
3.13 Расчеты по налогу на прибыль .....	9
3.14 Доходы.....	9
3.15 Расходы.....	10
3.16. Целевые поступления .....	10
4 Пояснения по основным показателям отчетности .....	10
4.1 Прочие внеоборотные активы.....	10
4.2 Запасы .....	11
4.3 Дебиторская задолженность.....	11
4.4 Денежные средства .....	12
4.5 Уставный капитал .....	12
4.6 Добавочный капитал.....	13
4.7 Заемные средства .....	13
5 Связанные стороны.....	15
6. Информация о рисках.....	15
7. Условные активы и обязательства.....	16

## 1. Информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп» (далее - «Общество») образовано в 09.12.2019 года основной вид деятельности - деятельность заказчика - застройщика и генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Сокращенное наименование ООО "СЗ"МК-ГРУПП"

Численность персонала Общества:

показатель	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Списочная численность	6	6	6

Общество зарегистрировано по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Игарская, дом 12 литера А оф 12, Филиалов и представительств не имеет.

Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества- Генеральный директор

Основной управленческий персонал

-Генеральный директор (Участник Общества) – Можаров Сергей Иванович ;  
- Главный бухгалтер – Сапрыгина Наталья Николаевна  
Ведущий инженер Кускунакова Анастасия Николаевна

Постоянно действующей ревизионной комиссии нет.

Все показатели представлены в тысячах рублей.

## 2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Строительная отрасль в Российской Федерации продолжает развиваться, обеспечиваются государственные гарантии населению при строительстве жилья на условиях заключения договора долевого участия в строительстве и привлечением средств застройщиками с использованием счетов эскроу. Строительство жилья в 2022 году выросло, государство продолжает поддерживать развитие ипотечного жилищного строительства. В Хакасии реализуются меры по поддержке обманутых дольщиков и расселения из аварийного жилья. Общество принимает участие в этих программах. Несмотря на вызовы в связи с непростой геополитической ситуацией, расширением списка санкций, общество справляется с поставленными вызовами. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержена часто вносимым изменениям, а также допускается возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая и экономическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. В 2022 году продолжают приниматься меры борьбы с COVID-19, но каких либо ограничений работы в строительную отрасль не оказывают. Объявленная программа льготного кредитования поддержала продажи жилья, в том числе новое строительство. Частичная мобилизация создает определённый дефицит на рынке труда строительных специальностей. Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Однако

будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, налоговым и региональным, репутационным и др.). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

### **3. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества составлена на основе следующей учетной политики.

#### **3.1 Основа составления**

Настоящая бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность, сформирована за год, окончившийся 31.12.2022 с применимой концепцией соответствия федеральным стандартам бухгалтерского учета и отчетности, правилам ведения учета, подготовки и представления отчетности в Российской Федерации, Закону «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, нормативным актам по бухгалтерскому учету и отчетности. Отчетность подготовлена без отступления от действующих правил и каких-либо исключений применимого законодательства по бухгалтерскому учету и подготовки отчетности. Общество подготовило отчетности исходя из предпосылки непрерывности деятельности.

Данная бухгалтерская отчетность является исправленной по отношению к бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год, которая была подписана 27 марта 2023 года, но еще не утверждена участниками Общества в установленном законодательством порядке.

Обществом принято решение об исправлении бухгалтерской отчетности за 2022 год в связи с необходимостью внесения в нее существенных корректировок по результатам аудита данной отчетности (Основание: приказ № 1бух Генерального директора Общества от 25 апреля 2023 года).

#### **Изменения учетной политики**

В связи с вступлением в силу ФСБУ 06/2020 «Учет основных средств», ФСБУ 26/2020 «Учет капитальных вложений», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Организация применяет настоящие Стандарты, начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Общество является арендатором, по каждому договору аренды одновременно признаны на конец 2021 года, предшествующего году, начиная с которого применяется Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются.

Общество признало право пользование арендой по земельным участкам и объектам недвижимости, используемых в деятельности. Обязательство признано по дисконтированной стоимости, ставки дисконтирования принимаются на основе ставок дополнительного заимствования на сроки аренды в диапазоне от 5% до 12%

Общество произвело пересчет сравнительных данных за предыдущие периоды, включенных в бухгалтерскую отчетность за 2022 год,

Корректировки показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 в связи с новыми ФСБУ ( тыс. руб.)

Код строки	Наименование строки	Номер корректировки	Сумма до корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1 150	Основные средства	1	-	777	777
1 154	в том числе ППА	-	-	777	777
1 100	Итого по разделу		160 164	777	160 941
1 600	Итого Баланс		1 988 357	777	1 989 134
1 450	Прочие обязательства	2	734 469	613	735 082
	Итого раздел IV		1 848 296	613	1 848 909
1 550	Прочие обязательства	3	-	164	164
1 400	Итого по разделу V		21 508	164	21 672
1 700	Итого Баланс		1 988 357	777	1 989 134

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, активы общества не подвержены процессам обесценения.

### 3.2 Активы и обязательства в иностранных валютах

Расчеты в иностранной валюте и условных единицах не осуществлялись, активы и обязательств, выраженные в иностранной валюте отсутствуют. Пересчет не требуется.

#### Курсы иностранных валют

Наименование	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
За 1 доллар США	70,3375	74,29226	73,8757
За 1 евро	75,6553	84,0695	90,6824

### 3.3 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе все активы классифицированы на долгосрочные и краткосрочные, финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

### 3.4. Основные средства

Собственные объекты основных средств отсутствуют в организации.

#### 3.4.1 Арендованное имущество и обязательства по аренде

Общество применяет стандарт ФСБУ 20/2018 начиная с отчетности за 2022 год. Общество для своей основной деятельности Заказчика- застройщика арендует земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов и объектов инфраструктуры. Аренда земельных участков прекращает признаваться в момент передачи участникам долевого строительства объекта строительства.

Порядок классификации объектов учета аренды в соответствии с ПБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

1) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

2) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов-

при одновременном выполнении следующих условий:

а) 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;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Общество принимает к учету право пользование арендой в сумме дисконтированных арендных платежей, согласованных в договоре аренды.

Сроки амортизации права пользования арендой определяются на условиях договора аренды по наиболее ранних из дат:

Дата передачи участникам долевого строительства построенного объекта долевого строительства или истечение срока аренды.

Обязательства по аренде принимаются в момент признания права пользования арендой в сумме дисконтированных платежей по ставке дисконтирования, определяемой обществом на условиях возможно применения кредитных средств для покупки аналогичного объекта аренды.

Амортизация права пользования арендой и процентные расходы по аренде включаются в стоимость объектов строительства.

### 3.5 Запасы

В состав запасов включены

- накопленные затраты общества на объекты МКД, предназначенные для передачи участникам долевого строительства.

- объекты недвижимого имущества, предназначенные для продажи

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. При наличии признаков обесценения общество формирует резерв под снижение стоимости материальных запасов. При отпуске сырья и материалов в производство и ином выбытии запасы оценивались по средней себестоимости.

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов приведена в разделе 4 «Запасы» (подраздел 4.1 «Наличие и движение запасов») пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков, а также затраты на изготовление материально-производственных запасов в своем производстве, произведенные в отчетном периоде.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на производство и продажу готовой продукции, выполнение работ,

оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия (в том числе путем включения в затраты, формирующие стоимость объектов внеоборотных активов), а также соответствующую им величину списания ранее сформированного резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Строительные объекты в составе запасов включают накопленные затраты, произведенные обществом в возводимые объекты строительства, работы по которым выполняются генеральным подрядчиком ООО «Механизированная колонна № 8» и подрядчиками согласно заключенных договоров подряда. Стоимостная оценка включает фактические принятые объемы строительных работ, капитализацию процентов по целевым привлеченным средствам. По завершению строительства объекты будут переданы лицам, заключившим договоры долевого участия. Понесенные расходы финансируются банком на условиях целевого кредитования. Информация по таким объектам дополнительно раскрыта в тестовой части пояснений (п.4.1).

### **3.6 Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность классифицируется по видам в зависимости от характера возникновения, отражена в табличной части пояснений.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника. В течение отчетного года основания для обесценения не было.

Резервы под обесценение дебиторской задолженности в 2022 году не созданы, необходимость отсутствует. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

Дебиторская задолженность участников долевого строительства классифицирована на долгосрочную погашение которой ожидается не ранее, чем через 12 месяцев после отчетной даты. Погашение задолженности проводится в момент раскрытия счетов эскроу по каждому объекту МКД после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности обществом раскрывается информация по задолженности участников долевого строительства, которая ожидается в течение 12 месяцев и предусмотрена договором долевого участия как обязательство участника долевого строительства. Сумма дебиторской задолженности участников долевого строительства частично обеспечена средствами, размещенными на счетах эскроу.

### **3.7 Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении**

**денежных средств**

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств свёрнуто представляются:

- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС.

Поступления и платежи в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, выгодами или потерями от обмена одних денежных эквивалентов на другие, отражаются по строкам «Прочие поступления» и «Прочие платежи» в составе денежных потоков от текущих операций в отчете о движении денежных средств, соответственно. В составе остатка денежных средств признаны аккредитивы, открытые для общества в целях осуществления деятельности Заказчика – застройщика и подлежащие использованию в целях строительства объектов многоквартирных жилых домов.

**3.8 Уставный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме вклада участников Общества. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества.

**3.9 Кредиты и займы полученные**

Общество привлекает кредиты и займы для осуществления деятельности в соответствии с условиями Федерального закона 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и Правилами предоставления кредитов на условиях льготной процентной ставки, действующей на период, в течение которого предоставляется субсидирование из федерального бюджета кредитующему банку, выдавшему кредит специализированному застройщику. Полученные льготные кредиты являются долгосрочными на момент получения, им переводятся в краткосрочные, если до срока погашения остается менее 12 месяцев. Кредиты и займа раскрыты в составе долгосрочных обязательств и краткосрочных заемных средств. Проценты по кредитам включены в стоимость объектов строительства МКД и признаны в качестве долгосрочных обязательств, если срок для погашения таких процентов превышает 12 месяцев после отчетной даты. Погашение кредитных ресурсов будет произведено за счет средств, размещенных на счетах эскроу к моменту завершения строительных объектов. Кредитные линии открыты на каждый объект строительства индивидуально.

**Кредиторская задолженность**

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и « списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах отражены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

### **3.10 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

#### **Оценочные обязательства**

Общество формирует оценочные обязательства на предстоящую оплату неиспользованных отпусков.

Резервы будущих расходов под незавершенные строительные работы по благоустройству дворовой территории, входящей в состав общедомового имущества, предусмотренные проектно- сметной документацией по объектам строительства подлежащих передаче участникам долевого строительства. Полностью работы завершаются в момент сдачи последней очереди комплекса МКД. Резервы под обязательства являются краткосрочными.

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности краткосрочные оценочные обязательства по неиспользованным отпускам. Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам определяется на отчетные даты исходя из числа дней неиспользованного отпуска и среднедневного заработка каждого работника с учетом суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды.

#### **Условные обязательства и условные активы**

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

### **3.11 Расчеты по налогу на прибыль**

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» В течение 2022 года и на отчетную дату отложенные налоговые активы и обязательства отсутствуют.

### **3.12 Доходы**

Основным доходом общества является результат от эффективного использования целевых поступлений участников долевого строительства. В качестве дохода от основного вида деятельности признается экономия застройщика в виде оставшихся неизрасходованных целевых поступлений. Доход признается в момент передачи объекта строительства участнику долевого строительства.

Дополнительными доходами общества являются доходы от предоставления услуг, сопутствующих деятельности Заказчика застройщика, в том числе услуги подготовки документов и иные услуги и выручка от продажи объектов недвижимости, на которые не были заключены договоры долевого участия до завершения строительства МКД. Признание расходов осуществляется по методу «начисления».

В составе прочих доходов учитываются доходы, не включаемые в состав выручки от продажи.

### 3.13 Расходы

Себестоимость продаж включает расходы, связанные оказанием услуг.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с оказанием услуг или выполнением работ.

### 3.16. Целевые поступления

Общество осуществляет деятельность и возводит строительные объекты МКД за счет средств целевого финансирования, которые для защиты прав дольщиков аккумулируются на счетах эскроу. Данные средства являются обеспечением, полученным обществом, которое будет доступно после сдачи объектов строительства.

Финансирование строительства осуществляется с привлечением кредитных ресурсов ПАО «Сбербанк», которое неразрывно связано со счетами эскроу. Кредитные ресурсы, получаемые от банка являются целевыми и используются только на возведение объектов.

В бухгалтерском балансе по строке 1450 отражены прочие долгосрочные обязательства общества по договорам участия в долевом строительстве. Информация договорам дополнительно раскрыта в тестовой части пояснений (п.4.1).

## 4 Пояснения по основным показателям отчетности

### 4.1 Запасы

По строке 1210 сумма 1 288 154 тыс.руб. представляет капитализированные расходы на возведенные объекты – многоквартирные жилые дома:  
тыс.руб.

Наименование объекта	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
МКД Ленина 56 – I очередь	64 662	232 244	126 818
МКД Ленина 56 – II очередь	363 714	244 647	96 244
МКД Ленина 56 – III очередь	18113	10 216	---
МКД Кирова 214 А – 1 этап	338 756	148 462	2 435
МКД Кирова 214 А – 2 этап	284 763	32 779	21
МКД Некрасов Дом – 1 этап	99 168	26 931	---
МКД Некрасов Дом – 2 этап	85 493	26 931	---
МКД Г.Тихонова 10 - 1 этап	10 114		
МКД Г.Тихонова 10 - 2 этап	9 992		
МКД Г.Тихонова 10 - 3 этап	9 992		
МКД Г.Тихонова 10 - 4 этап	9 992		
Итого	1 294 759	722 210	225 129

Затраты включают принятые подрядные работы, проценты по кредитным линиям, подлежащие оплате по завершению строительства и возмещаемые за счет средств дольщиков и иные затраты, понесенные застройщиком в соответствии Федеральным законом 214-ФЗ от 30.12.2004 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

Договоры долевого участия и обеспечение на счетах эскроу по состоянию на 31.12.2022г. тыс.руб.

Наименование строительного объекта	Сумма договоров долевого участия		Обеспечение на счетах эскроу	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
МКД Ленина 56 – I очередь строительства	65 966		251 410	169 334
МКД Ленина 56 – II очередь строительства	414 983	109 822	299 751	248 308
МКД Кирова 214 А – 1 этап строительства	330 102	26 436	111 152	68 151
МКД Кирова 214 А – 2 этап строительства	302 397	241 921	72 156	38 830
МКД Некрасова 16 – 1 этап строительства	147 912	111 463		
МКД Некрасова 16 – 2 этап строительства	44 273	27 657		
МКД Г.Тихонова 10 – 1 этап строительства	20 616	10 506		
Итого	1 326 2149	527 805	734 469	524 623

Классификация по срокам исполнения обязательств раскрыта в таблице 5.3 пояснений к отчетности

#### 4.2 Запасы

Запасы по состоянию на 31 декабря 2022 года в размере 14 тыс.руб. обеспечивают управленческие нужды Заказчика застройщика, информация в табличной части пояснений Таблица 4.1, также ТМЦ в размере 1 581 тыс.руб., квартиры для продажи 9 352 тыс.руб.

#### 4.3 Дебиторская задолженность

Строка 1230 бухгалтерского баланса в сумме 620 428 тыс. и строка 1190 в сумме 212 802 тыс. представлена текущей задолженности выданных авансов поставщикам в соответствии с условиями договоров на выполнение строительных работ Детализация в таблице 5.1 табличной части пояснений

Подрядчики	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ИП Ивченко И.А.	3 714	3 000	3 198
ООО Механизированная колонна № 8	12 891	87 189	14 618
МУП АЭС	7 512	47	115
прочая	66	23	15
ООО АФ Сибгаудит		72	
МУП Водоканал	1 582	3 812	
ИП Гончаров В.Е.		145	
ООО Дорхан Хакасии		1 122	
ООО Индиго		1 769	

МУП ИРТА АБАКАН		40	
ООО Премиум Групп	61	38	
ООО Проммаш Тест	150	75	
ИП Рагозин Ю.А.		3 477	
ПАО РОССЕТИ СИБИРЬ	6 370	2 831	
ООО Томас		32	
ИП Тюмерекова Ю.М.		558	
ООО ФАРТЕЗАПРОМИЗЫСКАНИЯ	5 860	6 694	
ООО ЮСТК		4 202	
ИП Кузнецов С.А.	100		
ИП Саури Д.Г.	272		
ООО Маверик	70		
ООО Роман	5 011		
ООО Кирпичный завод Колизей	1 714		
АО Абаканская ТЭЦ	691		
ООО "СЕРТПРОМТЕСТ"	600		
ООО Согласие	169		
<b>Итого подрядчики</b>	<b>46 833</b>	<b>115 126</b>	
<b>Расчеты по ДДУ</b>	<b>786 397</b>	<b>711 325</b>	
В том числе: дебиторская задолженность участников долевого строительства свыше 12 месяцев	212 802	160164	
<b>Итого</b>	<b>833 230</b>	<b>826 451</b>	<b>17 733</b>

Просроченная задолженность отсутствует, обесценение не требуется

#### 4.4 Денежные средства

Строка 1250 бухгалтерского баланса включает:  
тыс.руб.

Вид средств	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Расчетный счет свободный остаток	4 177	8 057	83
Наличные денежные средства в кассе	11	3	10
Целевые аккредитивы ПАО Сбербанк для оплаты строительства	453 341	430 694	369 442
<b>Итого</b>	<b>457 529</b>	<b>438 754</b>	<b>369 535</b>

#### 4.5 Уставный капитал

Сформирован из долей участников и полностью оплачен по состоянию на 31.12.2020, 30.12.2021, 31.12.2022

ООО «Механизированная колонна № 8» - 90% -- 90 тыс. руб.  
Можаров Серей Иванович 10 % - 10 тыс.руб

Конечный Бенефициар общества владелец материнской компании ООО «Механизированная колонна № 8» Дреев Матвей Алиханович с долей участия – 100%

Все доли в уставном капитале находятся в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с соглашениями о предоставлении опциона на заключение договора залога доли в уставном капитале общества от 25.09.2020 года сроком действия до 27.09.2026 года включительно в

соответствии с договорами об открытии невозобновляемых кредитных линий. Записи в ЕГРЮЛ внесены.

#### 4.6 Добавочный капитал

Добавочный капитал сформирован за счет взноса в имущество общества в соответствии с уставом.

По решению участников ООО «Механизированная колонна № 8» внесен взнос в имущество общества в сумме 118453 тыс. руб. в составе земельного участка и технической документации для строительства МКД. Показатели в составе отчета об изменении капитала табличная часть пояснений.

#### 4.7 Заемные средства

Строка 1410 бухгалтерского баланса целевые заемные средства получены в рамках проектного финансирования для строительства МКД:

тыс.руб

Контрагенты	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	дата погашения
всего кредитов и займов	1 021 575	1 113 827	493 981	
Долгосрочные кредиты	571 747	1 088 132	490 070	
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	549 206	1 088 132	490 070	
Договор КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г.		208 419	208 419	27.09.2023
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.		281 651	281 651	27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.		274 031	---	27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.		274 031	---	27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.		50 000	---	27.09.2023
Договор N440B00BE7MF от 10 ноября 2022г	261 542			27.03.2026
Договор № 440B00BE6MF от 10 ноября 2022 г.	258 340			27.03.2026
Договор №440B009E9MF от 28.09.2022г.	29 324			27.06.2024
Краткосрочные кредиты	449 828			
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.	72 856			27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.	33 975			27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.	274 031			27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.	47 776			27.09.2023
Договор №440B00A1LMF от 28.09.2022г.	21 190			27.12.2023
проценты за пользование кредитом	12 696	11 091	1 132	

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	12 696	11 091	1 132	
Договор КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г.	---	2 439	719	27.09.2023
Договор КЛ № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г.	7	1 719	413	27.09.2023
Договор КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г.	11	3 867	---	27.12.2023
Договор КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г.	9 024	1 557	---	27.12.2023
Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г.	2 287	1 509		27.09.2023
Договор N440B00BE7MF от 10 ноября 2022г	374			27.03.2026
Договор № 440B00BE6MF от 10 ноября 2022 г.	584			27.03.2026
Договор №440B009E9MF от 28.09.2022г.	92			27.06.2024
Договор №440B00A1LMF от 28.09.2022г.	317			27.12.2023
Долгосрочные займы	22541	14 041	2 775	
МЕХКОЛОННА №8 ООО	22 541	14 041	2 775	
Договор займа от 05.10.2020г.	---	---	325	30.06.2024
Договор займа от 22.12.2020г.	5 415	5 415	2 450	30.06.2024
Договор займа от 15.09.2020г.	8 726	226		30.06.2024
Договор займа от 23.04.2021г.	8 400	8 400		30.06.2024
проценты по займам всего	1 414	563	4	30.06.2024
<b>Итого</b>	<b>1 035 685</b>	<b>1 113 827</b>	<b>493 981</b>	

По условиям кредитных договоров установлена плавающая процентная ставка, расчет которой зависит от наполнения счетов эскроу и фактических объемов выполнения строительных работ, финансируемых за счет кредитов. В 2020 году ставка лежала в диапазоне: 0,39-1,92%, в 2021 году 0,3-1,64% по договорам КЛ № 8602.02-20/116 от 25.09.2020г., № 8602.02-20/117 от 25.09.2020г. (МКД Ленина 56 I и II очередь строительства) и 0,61-3,15% по договорам КЛ №8602.02-21/013 от 16.04.2021г., КЛ №8602.02-21/014 от 16.04.2021г. (МКД Кирова 214А 1 и 2 этап строительства), В 2022 году 0,97-4,06%. В 2022 году ставка по кредитам варьировалась от 0,1% до 4,9% годовых.

Договор КЛ № 8602.02-21/035 от 13.09.2021г. процентная ставка 14,32%.

По договорам займа фиксированная ставка 5%.

#### **Право пользование арендой и обязательство по аренде**

По стр. 1150 «Основные средства» признано право пользование арендной. Общество возводит на арендуемых земельных участках многоквартирные жилые дома, право пользование арендными участками приобретено на аукционе. Арендует офисные помещения.

ППА	31.12.2022	31.12.2021
ППА всего	145 838	777
в том числе: земельные участки	145 562	462
объекты недвижимости	276	315
Амортизация всего	(23 351)	

в т.ч. Земельные участки	(23 311)	
объекты недвижимости	(39)	
Процентные расходы по аренде, включенные в стоимость МКД	(14 560)	
в т.ч. Земельные участки	(14 527)	
объекты недвижимости	(34)	
Обязательства по аренде	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочные	109 826	613
в том числе: земельные участки	109 826	329
объекты недвижимости		284
Краткосрочные	358	164
в том числе: земельные участки	329	133
объекты недвижимости	29	31
Всего обязательства по аренде	110 184	777

## 5 Связанные стороны

Основное хозяйственное общество – ООО «Механизированная колонна № 8» (ИНН 1901056410) владеющее 90% долей уставного капитала общества

Операции: (тыс.руб)

Выполнение подрядных работ по строительству МКД	31.12.2021	31.12.2022	Дт задолженность на 31.12.2021	Дт задолженность на 31.12.2022
	323 121	482 397	14 618	8 558
Операции по получению заемных средств				
	Получено		Кт задолженность на 31.12.2021	Кт задолженность на 31.12.2022
	31.12.2021	31.12.2022		
Займы	14 041	8 500	14 041	22 541
проценты	563	851	563	1 414
Выплаты основному управленческому персоналу				
Сумма выплат заработная, плата и обязательные взносы на заработную плату			31.12.2021	31.12.2022
			1579	2 870

## 6. Информация о рисках

**Валютные риски:** активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, Общество не подвержено влиянию валютных рисков.

**Ценовые риски:** финансовые вложения в акции других компаний отсутствуют, Общество не подвержено влиянию ценового риска.

**Кредитный риск:** Общество подвержено кредитному риску, а именно риску того, что заключение договоров долевого участия и внесение участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу может осуществляться разными темпами, что оказывает влияние на процентную ставку по целевым кредитам, предоставленным для основной деятельности. Участники долевого строительства могут расторгнуть договор долевого участия. Подверженность кредитному риску возникает в результате заключения договоров

долевого участия, а также в результате размещения средств Общества на банковские счета. кредитная ставка может быть увеличена до 7,5 % при неблагоприятных условиях на рынке недвижимости строительства жилья.

Риск ликвидности: Риск ликвидности определяется как риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Общество подвержено риску в объеме, равном сумме обязательств, отраженных на балансе Общества.

#### 7. Условные активы и обязательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового законодательства будет стабильным.

28 апреля 2022 года

Генеральный директор Можаров С.И.

