



## Общество с ограниченной ответственностью Аудит Групп

119121, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники,  
пер. 1-й Тружеников, д. 14, стр. 5, помещ. V, ком. 8  
тел. (495) 748-06-07/08

[ag@auditgr.ru](mailto:ag@auditgr.ru), <http://www.auditgr.ru>

---

### **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Акционерного общества  
«Специализированный застройщик «Заречье»  
по бухгалтерской (финансовой) отчетности  
за 2022 год**

**Заказчик:** АО «Специализированный  
застройщик «Заречье»

**Исполнитель:** ООО «Аудит Групп»

Москва, 2023 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик «Заречье»

### МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье» (ОГРН 1027739830777), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года,
- отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год,
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год,
  - пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния информации, указанной в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Заречье» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

1. В результате некорректного отражения переуступки права требования в составе расходов на строительство произошло искажение показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Искажение показателей Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022:

- показатель строки 1210 «Запасы» завышен на сумму 38 015 тыс.;
- показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышен на сумму 38 015 тыс. руб.

Искажение показателей Отчета о финансовых результатах за 2022 г.:

- занижен показатель строки 2350 «Прочие расходы» на сумму 38 015 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» на 38 015 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» на сумму 38 015 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами



аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

### **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Мы обращаем внимание на раздел 3.11 Пояснений к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год, из которого следует, что выданные обеспечения в сумме 4 472 217 тыс. руб. значительно превышают величину чистых активов бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г.

Мы не выражаем модифицированного мнения, в связи с этим вопросом.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЧЛЕНОВ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены ревизионной комиссии несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье».

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут

включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Е.В. Герасимчук  
Директор ООО «Аудит Групп» (ОРНЗ 21706065900)

  
[подпись]

Г.В. Яковлева  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006099372)

  
[подпись]

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Групп»  
119121, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники,  
пер. 1-й Тружеников, д. 14, стр. 5, помещ. V, ком. 8  
ОРНЗ 11606078430

24 марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация <b>Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"</b>	по ОКПО	<b>03990256</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7723089807</b>		
Вид экономической деятельности <b>Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>15054, Москва г., Космодамианская наб., д. № 52, стр. 1, этаж 6 пом. I ОФИС 32</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АУДИТ ГРУП"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7726291521</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	<b>1027700560623</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15 237	15 637	69 387
	в том числе:				
3.4	Основные средства в организации	11501	15 237	15 637	69 387
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.5	Финансовые вложения	1170	181 839	155 200	156 200
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	181 839	155 200	156 200
	Отложенные налоговые активы	1180	7 927	5 685	5 965
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	205 003	176 522	231 551
3.7	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 003 303	502 588	117 037
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	11
	Авансы, перечисленные подрядчикам во исполнение проекта долевого строительства	12102	41 082	69 493	9 411
	Затраты по проекту долевого строительства	12103	962 221	433 095	107 616
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.8	Дебиторская задолженность	1230	39 260	67 668	23 975

	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	457	3 319	3 642
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	4 532	8 181
	Расчеты по налогам и сборам	12303	1 423	1 578	1 358
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	164
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	1 491	39 788	1 103
	Проценты по предоставленным займам	12306	35 888	18 451	9 527
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.16	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	785	15	1 061
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	242
	Расчетные счета	12502	785	15	819
	Прочие оборотные активы	1260	-	11	96
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	-	11	96
	Итого по разделу II	1200	1 043 348	570 282	142 169
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 248 351	746 804	373 720



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	53	53	53
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	331	331	7 247
	в том числе:				
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13401	331	331	7 247
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	60	60	60
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	60	60	60
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370			
	Итого по разделу III	1300	332 530	335 913	335 025
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		332 974	336 357	342 386
	Заемные средства	1410	866 822	395 519	5 253
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	780 268	375 319	5 200
	Проценты по долгосрочным займам	14102	86 554	20 200	53
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	848
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	866 822	395 519	6 101
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.8	Кредиторская задолженность	1520	7 821	3 769	13 374
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 848	515	193
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	673	998	7 552
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 037	1 985	5 365
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	7	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	263	263	263
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	-	-	3
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	132	39	1 675
3.9	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	132	39	1 675
3.10	Прочие обязательства	1550	40 603	11 119	10 185
	в том числе:				
	Расчеты с подрядчиками, связанные со строительством	15501	40 603	11 119	10 185
	Итого по разделу V	1500	48 555	14 928	25 234
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 248 351	746 804	373 721

Руководитель

(подпись)

По доверенности № б/н от  
01.01.2022г. Великанов В. С.  
(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	03990256		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7723089807		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	68.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	60 422
	Себестоимость продаж	2120	-	(43 426)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	16 996
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.13	Управленческие расходы	2220	-	(23 071)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(6 075)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.15	Проценты к получению	2320	17 437	8 924
	Проценты к уплате	2330	(16 096)	(5 624)
	Прочие доходы	2340	40	8 093
3.14	Прочие расходы	2350	(6 859)	(11 155)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 478)	(5 837)
	Налог на прибыль	2410	2 095	(191)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(146)	(759)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 241	568
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 383)	(6 028)

Р



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 383)	(6 028)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

По доверенности № б/н от  
01.01.2022г. Великанов В.  
С.

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды	
0710004		0710004	
31	12	2022	
03990256			
ИНН 7723089807			
по ОКПО 68.20			
12267	16		
384			

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ЗАРЕЧЬЕ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	53	-	7 247	60	335 024	342 384
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	6 917	6 917
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	6 917	6 917
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(6 917)	-	(6 028)	(12 945)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(6 028)	(6 028)
переоценка имущества	3222	X	X	(6 917)	X	-	(6 917)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	53	-	331	60	335 913	336 357
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 383)	(3 383)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(3 383)	(3 383)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	53	-	331	60	332 530	332 974

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	332 974	336 357	342 385



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 По Доверенности № б/н от  
 01.01.2022г. Великанов В. С.  
 (расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация **Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАРЕЧЬЕ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2022
03990256		
7723089807		
68.20		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	3 209	56 702
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	63	56 287
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 146	415
Платежи - всего	4120	(380 749)	(427 630)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 531)	(68 826)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 690)	(19 157)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(979)
связанные с исполнением проекта долевого строительства	4125	(367 765)	(281 838)
прочие платежи	4129	(7 763)	(56 830)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(377 540)	(370 928)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(26 639)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(26 639)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(26 639)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	404 949	370 119
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	404 949	370 119
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(237)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	(237)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	404 949	369 882
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	770	(1 046)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	15	1 061
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	785	15
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

По доверенности № б/н от  
01.01.2022г. Великанов В. С.

(расшифровка подписи)

10 марта 2023 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2022 год по АО «Специализированный застройщик «Заречье»

#### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

##### 1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье»
Краткое наименование	АО «Специализированный застройщик «Заречье»
ИНН	7723089807
Виды деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</li> <li>- Строительство жилых и нежилых зданий</li> <li>- Подготовка строительной площадки</li> <li>- Работы строительные отделочные</li> <li>- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</li> <li>- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе</li> </ul> <p>Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.</p>
ОКПО	03990256
Юридический адрес	115054, Москва г., Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 6, помещение . I офис 32
Фактический адрес	115054, Москва г., Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 6, помещение . I офис 32

##### 1.2. Информация о бенефициарных владельцах. Учредители общества:

Наименование	Доля в УК (%)
Прочие акционеры (участники) - физические лица	2,769328
ООО «Новое поле»	96,798618

На основании договора купли - продажи акций от 19.12.2022г. право собственности на акции перешло 20.12.2022 к ООО «Новое поле».

Бенефициарным владельцем является Рябинский Андрей Михайлович, распоряжающийся 48% ООО "МИЦ-2" и Копылков Александр Михайлович, распоряжающийся 32% ООО "МИЦ-2", которое владеет 100% ООО "Новое Поле", которое владеет 96,798618% акций АО "Специализированный застройщик "Заречье":

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК ООО «МИЦ-2»	Информация об оплате доли
Копылков Александр Михайлович	РФ	32%	Оплачено 100%
Рябинский Андрей Михайлович	РФ	48%	Оплачено 100%

1.3. Единственный исполнительный орган Общества: ООО Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» на основании договора № 107 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 19.12.2014 года.  
Генеральный директор Общества: Третьяков Владимир Александрович.

1.4. Среднесписочная численность: 2022 г. - 1 чел, 2021 г. - 17 чел.

1.5. Обособленных подразделений Общество не имеет.

1.6. АО «Специализированный застройщик «Заречье» не является энергоемким, энергия потребляется в офисе и Заказчик перевыставляет расходы на энергию на стройках. Данные затраты не являются существенными.

1.7. Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 05/2019-Зар от 06.05.2019г.

- Ассоциация "СРО "ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;

- Ассоциация "СРО "СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ", рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;

- Ассоциация "СРО "АЛЬЯНС СТРОИТЕЛЕЙ", рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г

1.8. Непрерывность деятельности

Специфика деятельности застройщика связана с долгосрочным периодом строительства объектов инвестиционного проекта. Общество осуществляет строительство жилого комплекса "Графика на воде" и реализует данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.



В 2022 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирусу) все еще остается не стабильной. Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент выпуска данной финансовой отчетности текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящее время не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества. Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества. Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

На момент выпуска данной бухгалтерской (финансовой) отчетности вооруженными силами Российской Федерации осуществляется военная специальная операция на территории Украины. В связи с указанной операцией ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Таким образом, Общество не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство Общества полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения настоящей отчетности в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.

## **2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ**

2.1. Информация об учетной политике Общества

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

2.2. Основные критерии существенности

Согласно ПБУ 22/2010 ошибкой признается неправильное отражение (не отражение) фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности организации. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими



ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению группы статей бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств на 5% и более.

При определении порядка раскрытия информации в бухгалтерском учете организации. Требования существенности излагаются в разделе 7 «Правила оценки бухгалтерской отчетности» Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99, Приказ Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н). Отчетность, предоставляемая заинтересованным пользователям, должна включать существенные сведения и в то же время не быть чрезмерно перегруженной излишней информацией. Показатель считается существенным и подлежит обособленному раскрытию в бухгалтерском учете, если стоимостная оценка превышает 5% от суммы соответствующей итоговой строки бухгалтерского баланса за отчетный период (Приказ Минфина РФ от 22.07.2003г. № 67н).

### 2.3. Учет основных средств

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) объект имеет материально-вещественную форму;
- б) объект предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- в) объект предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Учет таких активов ведется в порядке, аналогичном порядку учета запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 80н (п. 8 ФСБУ 5/2019, Письмо Минфина России от 28.01.2022 N 07-01-09/5961).

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- офисная мебель;
- оргтехника для офиса;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств. При оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

Начисление амортизации производится ежемесячно линейным способом. Организация начинает начислять амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращает - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Организация проверяет основные средства на обесценение раз в год на 31 декабря и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

При переходе на ФСБУ 6/2020 Общество применяет альтернативный способ (п. 49 ФСБУ 6/2020). При применении этого способа допускается не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единоразовую корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

#### 2.4. Учет аренды у арендатора и арендодателя

Организация ведет учет аренды согласно ФСБУ 25/2018 по договорам аренды (субаренды), а также иным договорам, которые предусматривают предоставление арендодателем, за плату арендатору, имущества во временное пользование, вне зависимости от наличия в договорах финансовой аренды условий в соответствии с которыми имущество, учитывается на балансе арендодателя или арендатора.

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по



своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предусмотрено техническими характеристиками предмета аренды.

К договорам аренды земельных участков, согласно которым арендодатель предоставляет земельный участок только для целей проектирования и строительства на нем жилого или гостиничного комплекса не применяется ФСБУ 25/2018, т.к. не выполняется условие, установленное п.5 ФСБУ 25/2018.

Классифицируется объект учета аренды на более раннюю из двух дат: дату предоставления предмета аренды, или дату заключения договора аренды и пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

В состав арендных платежей включаются платежи (за вычетом сумм налога на добавленную стоимость), обусловленные договором аренды, в том числе:

- а) определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещение арендодателем расходов арендатора;
- б) переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенных на дату предоставления предмета аренды);
- в) справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды);
- г) платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- д) платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- е) суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Исходя из определения кадастровой стоимости и на основании вывода, сделанного в письме Минэкономразвития России от 08.02.2019 N Д23и-3709, рассчитываемые на основе кадастровой стоимости арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам). В связи с этим по общему правилу они не считаются арендными платежами, учитываемыми при формировании стоимости права пользования активом и обязательства по аренде, а включаются по мере наступления срока их уплаты в текущие расходы или в стоимость других активов.

В связи с чем, арендные платежи по договорам аренды земельных участков, исчисляемые от кадастровой стоимости, отражаются в текущих расходах или в стоимости других активов.

Срок аренды рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды и пересматривается в случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды. Связанные с таким пересмотром корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений. Течение срока аренды начинается с даты предоставления



предмета аренды.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно (п.51 ФСБУ 25/2018).

Учет у арендатора

Организация признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом (далее ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде (далее ОПА). Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой организация может получить заем на сопоставимый срок.

Пересмотру подлежат фактическая стоимость ППА и величина ОПА в случаях изменения: условий договора аренды; намерения продлевать или сокращать срок аренды; величины арендных платежей.

Изменение величины ОПА относится на стоимость ППА. Уменьшение ОПА сверх балансовой стоимости ППА включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость ППА и ОПА списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018 (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 не предполагается предоставлять в субаренду), организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получить экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Организация в отношении договоров аренды, в которых она выступает арендатором, не отражает ретроспективно последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного пунктом 49 ФСБУ 25/2018, организация по каждому договору аренды единовременно признает на 31 декабря 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (п.50 ФСБУ 25/2018).

Учет у арендодателя

Организация классифицирует объект учета аренды, по каждому договору аренды / субаренды с учетом требования приоритета содержания перед формой, в качестве:

- операционной аренды – если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель;
- неоперационной (финансовой) аренды – если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Лизинг – это финансовая аренда.

В случае изменения договора аренды классификация объекта учета аренды пересматривается (п. 30 ФСБУ 25/2018).

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств (п.26 ФСБУ 25/2018):

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Таким образом, в том случае, если срок полезного использования предметов аренды и их справедливая стоимость существенно больше, чем срок аренды и приведенная стоимость арендных платежей, объекты учета аренды относятся арендодателем к операционной аренде. Имущество, переданное в операционную аренду, организация продолжает учитывать в прежнем принятом порядке, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде организация признает равномерно (п.42 ФСБУ 25/2018).

Если соблюдается любое из следующих обстоятельств, то аренда квалифицируется как неоперационная (финансовая):

- в договоре аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на арендованное имущество;
- предмет аренды с правом выкупа по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации;
- срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого арендованное имущество останется пригодным к использованию;



- приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью;
- только у арендатора имеется возможность использовать предмет аренды без существенных изменений;
- арендатор имеет возможность продлить срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 последствия изменения учетной политики отражаются ретроспективно, за исключением положений для учета у арендатора, установленных п.50 ФСБУ 25/2018.

Организация не применяет новые правила по договорам аренды, которые заканчиваются до конца отчетного года, начиная с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

## 2.5. Учет запасов

Для целей бухгалтерского учета запасы считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 к запасам для управленческих нужд. К этой категории относятся запасы на содержание Застройщика (в рамках ФЗ п. 20 ст. 18 №214-ФЗ), включаемые в состав общехозяйственных расходов и учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Стоимость указанных активов включается в состав затрат по проекту долевого строительства по мере возникновения, до момента закрытия проектов.

В соответствии с п. 36 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», при отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Общество устанавливает единицей запаса номенклатурный номер (п. 6 ФСБУ 5/2019).

С целью обеспечения контроля наличия и движения запасов, переданных в эксплуатацию, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами, учет ведется с использованием забалансовых счетов.

Готовая продукция и товары, приобретенные для продажи, учитываются по фактической себестоимости. Затраты по инвестиционному проекту учитываются, также, по фактической себестоимости, в сумме накопленных прямых затрат на 76.08 счете.

Общество проверяет запасы на обесценение ежеквартально. Если на отчетную дату выявлены признаки обесценения (п. 30 ФСБУ 5/2019), то по



запасам, приобретенным или создаваемым для продажи (например, по товарам, готовой продукции, незавершенному производству), определяется чистая стоимость продажи (ЧСП) данных запасов по формуле:  
ЧСП запасов = Предполагаемая цена продажи запасов – Предполагаемые затраты (подготовка к продаже) – Предполагаемые затраты на продажу.

Данная формула применяется для определения обесценения к товарам и готовой продукции.

Проверка на обесценение запасов в отношении затрат по инвестиционному проекту, по нашему профессиональному суждению, определяется по формуле:

ЧСП запасов инвест.проекта = предполагаемая сумма продажи инвестиционного объекта.

Превышение фактической себестоимости запасов над их ЧСП считается обесценением запасов. При наличии обесценения создается резерв, который рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов – ЧСП запасов (товаров, готовой продукции, затрат по инвест.проекту).

При реализации готовой продукции и товаров, на счете 44 «Расходы на продажу» формируются коммерческие расходы, к которым относятся затраты на поиск покупателя по ДКП (вознаграждение Агента) и содержание (коммунальные расходы) готовой продукции и товаров, в остальных случаях коммерческие расходы не формируются.

Классификация прямых и косвенных затрат по инвестиционным проектам долевого строительства подробно описана в Методике отражения в учете расчетов по исполнению инвестиционных проектов (приложение к учетной политике).

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются ретроспективно (п. 47 ФСБУ 5/2019).

## 2.6. Учет доходов и расходов

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала предприятия, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы по обычным видам деятельности принимаются Обществом к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Если цена не предусмотрена в договоре и не может быть установлена исходя из условий договора, то для определения величины оплаты или кредиторской задолженности принимается цена, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет расходы в отношении аналогичных материально - производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг либо предоставления во временное пользование (временное владение и пользование) аналогичных активов.

При оплате приобретаемых запасов и иных ценностей, работ, услуг на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки платежа, расходы принимаются к бухгалтерскому учету в полной сумме кредиторской задолженности. Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- расходы, связанные с приобретением материалов, товаров и иных материально-производственных запасов;
  - расходы, возникающие непосредственно в процессе оказания услуг и их продажи, а также продажи (перепродажи) товаров (расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, а также по поддержанию их в исправном состоянии, коммерческие расходы, управленческие расходы и др.);
  - Прочими расходами являются:
    - расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
    - расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
    - проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
    - расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
    - отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
    - штрафы, пени, неустойки;
    - расходы предельных периодов;
    - суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
    - курсовые разницы;
    - перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
    - налоги на имущество, землю, транспорт;
    - прочие расходы.
- Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:
- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов;
  - сумма расхода может быть определена;
  - имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод Общества.

Если в отношении любых расходов, осуществленных Обществом, не использовано хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете Общества признается дебиторская задолженность.



Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

Доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Организация самостоятельно признает поступления доходов, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления связанные с выполнением работ, оказанием услуг, предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды. Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), оказания прочих услуг;
- проценты, полученные организацией за предоставление в пользование денежных средств (займов), а также проценты за пользование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

При длительном цикле производства продукции (работы, услуги) доходы (выручка) признаются по завершении выполнения работ, оказания услуг, изготовления продукции в целом.

Доходы по обычным видам деятельности (выручка), определяются по методу начислений, признаются при одновременном соблюдении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;



- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Предоставление на постоянной основе имущества в аренду (субаренду), относится к обычным видам деятельности с отражением доходов и расходов на счете 90 «Продажи».

### 2.7. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения Общества подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 365 дней.

- Единицей учета финансовых вложений являются:
- отдельная ценная бумага;
  - заем выданный;
  - каждый случай участия в капитале организации или простом товариществе, не оформленный ценной бумагой;
  - каждое право требование (приобретенная дебиторская задолженность);
  - иные аналогичные объекты.

### 2.8. Учет займов и кредитов

Основная сумма долга (далее - задолженность) по полученному от займодавца займу и (или) кредиту учитывается Обществом в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств или в стоимостной оценке других вещей, предусмотренной договором. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег и других вещей (ст. 807 ГК РФ). Основная сумма обязательств по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредитная задолженность с соответствием с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе Общества обязательства отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактических денежных средств, полученных по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

- Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:
- проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
  - дополнительные расходы по займам.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности.

Задолженность подразделяется на: краткосрочную и долгосрочную. В случае если по состоянию на последний день отчетного периода срок погашения задолженности превышает 12 месяцев, сумму долга следует отражать в составе долгосрочной задолженности, а если менее 12 месяцев, то в составе краткосрочной задолженности.

В случаях, предусмотренных законодательством, Общество может осуществлять привлечение заемных средств путем выдачи векселей, выпуска и продажи облигаций (далее выданные заемные обязательства). Затраты по полученным займам и кредитам должны признаваться расходами того периода, в котором они произведены (далее - текущие расходы). Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре. Задолженность по полученным займам и кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям, облигациям и иным выданным заемным обязательствам, учитываются организацией-заемщиком в следующем порядке: по выданным векселям – Общество отражает полученную сумму по векселю как кредиторскую задолженность (или займы полученные). В случае начисления процентов на вексельную сумму по выданному векселю задолженность по такому векселю показывается с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов по условиям выдачи векселя. Начисление причитающихся займодавцу доходов по заемным обязательствам производится Обществом равномерно (ежеквартально - на последний дату отчетного периода) и признается его операционными расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления, за исключением той части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Включение дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в том отчетном периоде, в котором были произведены расходы.

## 2.9. Резерв по сомнительным долгам

Создание резерва по сомнительным долгам производится, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва является оценочным значением (в соответствии с п.3 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений») и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.



Резерв по сомнительным долгам создается 1 раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Дебиторская задолженность также включается в резерв, если компания располагает сведениями о том, что взыскать ее нереально. Но при этом нет документальных оснований списать такой долг.

В соответствии с п. 37 и 38 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений в отношении не погашенных в срок займов выданных.

Формой резервирования обесценения финансовых вложений в отношении дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов, согласно разъяснениям Минфина РФ (приложение к письму от 22.01.2016 г. № 07-04-09/2355).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится 1 раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года, при наличии признаков обесценения.

Изменением оценочного значения признается корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки п.2 ПБУ 21/2008.

Учет ведется на счете 63 "Резервы по сомнительным долгам", начисления отражаются на 91 счете.

Суммы дебиторской задолженности в бухгалтерском балансе отражаются за вычетом сумм средств резерва по сомнительным долгам.

## **2.10. Резерв по предстоящим отпускам**

Организация формирует резерв по оплате предстоящих отпусков, учитывая положения ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы». Величина резерва предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31 декабря определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска, среднедневной суммы расходов на оплату труда работников (с учетом установленной методики расчета среднего заработка) и обязательных отчислений страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, с учетом предполагаемых объемов деятельности.

## **2.11. Оценочные и условные обязательства**



Оценочные и условные обязательства регламентируются положением по бухгалтерскому учету (ПБУ 8/2010), утв. Приказом Минфина РФ от 13.12.10 № 167н. В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочные обязательства организации с неопределенной величиной или сроком исполнения. В соответствии с п. 5 Положения оценочные обязательства признаются при одновременном соблюдении нескольких условий:

- Неизбежность, являющаяся следствием прошлых событий хозяйственной деятельности, исполнения которой невозможно избежать;
  - Расход вероятен. Уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
  - Сумма возможного расхода может быть обоснованно оценена. Величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.
- В соответствии с п. 2 ПБУ 8/2010, положение не применяется в отношении:
- договоров, по которым по состоянию на отчетную дату хотя бы одна сторона договора не выполнила полностью своих обязательств, за исключением договоров, неизбежные расходы на исполнение которых превосходят поступления, ожидаемые от их исполнения. Не является заведомо убыточным договор, исполнение которого может быть прекращено организацией в одностороннем порядке без существенных санкций;
  - резервного капитала, резервов, формируемых из нераспределенной прибыли организации;
  - оценочных резервов;
  - сумм, которые оказывают влияние на величину налога на прибыль организации, подлежащего уплате в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, учитываемых в соответствии с ПБУ 18/02.

Оценочные обязательства отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

## 2.12. Учет расчетов по налогу на прибыль организации

Порядок отражения доходов и расходов регламентируется ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» утвержден Приказом Минфина РФ от 19.11.02 № 114н. Организацией ПБУ 18/02 применяется балансовым методом без отражения в учете ВР (временных разниц) и ИР (постоянных разниц). Под временными разницами понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу в другом. Эти разницы образуют отложенный налог на прибыль. При вычитаемых временных разницах возникает отложенный налоговый актив (ОНА) п. 14 ПБУ 18/02, который в будущем будет уменьшать сумму налога на прибыль. ОНА отражается по счету 09 «Отложенные налоговые активы». При налогооблагаемых временных разницах возникает отложенное налоговое обязательство (ОНО) п. 15 ПБУ 18/02, которая в будущем будет увеличивать сумму налога на прибыль. ОНО отражается по счету 77 «Отложенные налоговые обязательства». Для расчета ОНА и ОНО используются данные бухгалтерского и налогового учета, без выделения в учете ИР и ВР: «Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения» (п. 8 ПБУ 18/02).

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль, и отражается:

- 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»;
- 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».



В отчете о финансовых результатах, соответствующим показателям, раскрывающим величину налога на прибыль в редакции Приказа № 61н:  
- строка (2411) - «Текущий налог на прибыль»;  
- строка (2412) - «Отложенный налог на прибыль».

В соответствии с п. 21 ПБУ 18/02 текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02). Сумма текущего налога на прибыль отражается: Д 99.02.Т. «Текущий налог на прибыль» К 68.04.1 «Расчеты с бюджетом».

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе сальдованную (свернутую) сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

### 2.13. Учет расчетов по исполнению инвестиционного проекта (долевого строительства)

Обществом была принята Методика отражения в учете расчетов по проекту долевого строительства, так как порядок отражения операций по договорам об участии в долевом строительстве в настоящее время нормативными документами по бухгалтерскому и налоговому учету не установлен. Поэтому учитываем положения п. 7.1 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» организация самостоятельно разработало способы ведения учета по договорам участия в долевом строительстве, а также по учету затрат на строительство инвестиционных объектов. Учет расчетов по исполнению проекта долевого строительства:

Создаваемые объекты не являются капитальными вложениями и не будут учтены в составе основных средств организации по окончании проекта. Все расчеты по договорам участия в долевом строительстве, производятся через специальные эскароу-счета. Особенность счета эскароу состоит в том, что он не предусматривает распоряжение владельцем счета денежными средствами, находящимися на этом счете. Данный счет предназначен для «хранения» денежных средств дольщиков и передачи их Застройщику при наступлении определенных обстоятельств. Застройщик вправе привлечь средства в форме кредитов, займов, ссуд. При получении целевых кредитов (займов), заемщик обеспечивает возможность осуществления займа (кредита) за целевым использованием займа (кредита), согласно п. 1 ст. 814 ГК РФ. Средства целевого кредита могут быть зачислены займодавцем на спецсудный счет. Данные средства, являются целевыми и направляются на цели, указанные в законодательстве, регулирующем отношения, связанные с участием в долевом строительстве. Начисленные проценты по целевым кредитам (займам) в бухгалтерском учете включаются в стоимость затрат на строительство инвестиционного объекта. Учет затрат по проекту долевого строительства обусловлен целевым характером средств финансирования проекта, необходимостью обособления в учете использования данных средств, а также призван обеспечить формирование полной информации о затратах на проект долевого строительства. Для обеспечения более достоверного и полного представления о финансовом положении общества, финансовых результатах его деятельности, изменениях в его



финансовом положении, обособлению в учете и обеспечению контроля по расходованию целевых кредитов/займов в счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» были введены новые счета (субсчета второго и третьего порядка).

Отражение в учете расчетов по договорам на привлечение средств от дольщиков:

Согласно Плану счетов, Общество использует для учета данных операций счета 76.06.1 «Участие дольщиков в проекте строительства (целевое финансирование)», 76.06.2 «Расчеты по договорам дду (счета-эскроу)» и забалансовый счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

В Бухгалтерском балансе средства, поступающие на счета-эскроу, не отражаются. Они находят отражение на забалансовом счете Д 008. Сведения о задолженности участников долевого строительства по оплате договоров и об обязательствах застройщика по заключенным договорам участия в долевом строительстве, по которым денежные средства поступают на счета-эскроу, находят свое отражение на технических счетах 76.06.1, 76.06.2 и в Бухгалтерский баланс Застройщика не входят.

Формирование себестоимости (учет затрат) строящегося объекта:

Для обобщения информации по расходам проекта долевого строительства в целом служит счет 76.08 «Затраты по проекту долевого строительства», на котором обобщаются затраты по проекту долевого строительства до его окончания, в т.ч. использованные целевые средства, так как застройщик не совмещает функции генерального подрядчика.

Исходя из норм п. 19 ПБУ 4/99, в связи с тем, что для Застройщика строительство многоквартирных домов осуществляется в рамках одного операционного цикла (период времени от начала строительства до передачи квартир участникам) в бухгалтерском балансе данные затраты отражаются по строке 1210 «Запасы». Согласно п.п. е, ж п. 3 ФСБУ 5/2019, запасами являются:

- затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, разделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и технической приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствующей строке указанного вида запасов также отражаются авансы подрядчикам под приобретение и создание запасов (п. 45, 46 ФСБУ 5/2019). До окончания работ по строительству объектов затраты по их возведению, учтенные на счете «Затраты по инвестиционным объектам», составляют незавершенное строительство.

Суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), используемым для выполнения работ (оказания услуг, создания продукции), не облагаемых НДС, учитываются в стоимости затрат на строительство.



Заграты, которые непосредственно связаны с возведением жилых и нежилых объектов инвестирования признаются прямыми затратами и формируют фактическую себестоимость незавершенного строительства и готовой продукции.

Заграты Застройщика подразделяются на прямые и косвенные. Косвенные заграты подразделяются на заграты, которые увеличивают стоимость строительства и на заграты, которые не увеличивают стоимость строительства, а уменьшают доходы, определенные Застройщиком в виде экономии средств дольщиков.

Порядок расчета себестоимости инвестиционного объекта и готовой продукции - помещений, остающихся в распоряжении Общества:

После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию застройщик формирует себестоимость помещений, которые планирует продать по договорам купли-продажи. Себестоимость помещений определяется исходя из фактических затрат, затраченных на возведение инвестиционного объекта, которые отражены на конец отчетного периода (квартала), в месяце, в котором получено разрешение на ввод.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов вещи, изготовленные организацией и предназначенные для продажи по договорам купли-продажи, в регистрах бухгалтерского учета отражаются как готовая продукция с использованием балансового счета 43.

Сумма НДС по нежилым помещениям относится в дебет счета 19.03 «НДС по приобретенным МПЗ» или счета 19.01 «НДС по приобретенным ОС». Стоимость предназначенных для реализации по договорам купли-продажи жилых/нежилых помещений учитывается по их фактической себестоимости.

Продажа данных объектов отражается в учете:

Д 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» К 90 «Продажи»;

Д 90 «Продажи» К 43 «Готовая продукция».

Фактическая себестоимость помещений, по которым были заключены ДДУ, формируется в момент выведения финансового результата и определяется исходя из фактических затрат инвестиционного объекта, без использования счета 43.

Финансовый результат по Инвестиционному объекту выводится после получения разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию, раскрытия счетов-эскроу, передачи помещений дольщикам, когда в основном все заграты определены и работы выполнены в соответствии с проектной документацией и на основании Приказа.

Застройщик определяет финансовый результат после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством жилого/нежилого инвестиционного объекта в целом, с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ.

Если полученные от дольщиков средства превышают размер фактических затрат Застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная положительная разница является экономией и учитывается в составе выручки с использованием счета 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения». Если полученных от дольщиков средств недостаточно для покрытия фактических затрат застройщика на строительство инвестиционного объекта, то указанная отрицательная разница считается убытком Застройщика и отражается с использованием счета 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения».

**2.14.** Общество применяет общую систему налогообложения.



2.15. Информация в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010, Приказ Минфина РФ от 08.11.2010г. № 143н) в отчетности не раскрывается.

2.16. Общество не создает и не формирует:

- резервный и добавочный капитал.

### 3. СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте – отсутствуют.

3.2. Нематериальные активы:

Нематериальные активы в организации – отсутствуют.

3.3. Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы:

Расходы на научно исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

3.4. Основные средства:

В таблице «Иное использование основных средств» отражена стоимость арендованного земельного участка по Договору № М-04-030181 от 28.02.2006г. исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		убыток от обесценения	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация от обесценения					первоначальная стоимость	накопленная амортизация от обесценения	

Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 за 2022г.	29 267	(13 629)	(866)	866	(401)				28 401	(13 164)
	5210 за 2021г.	180 632	(111 246)	(112 402)	100 038	(2 421)				29 267	(13 629)
в том числе:											
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201 за 2022г.	2 955	(2 955)							2 955	(2 955)
	5211 за 2021г.	31 871	(30 506)	(28 916)	27 905	(353)				2 955	(2 955)
Транспортные средства	5202 за 2022г.	986	(986)	(866)	866					2 955	(2 955)
	5212 за 2021г.	2 419	(2 419)	(1 433)	1 433					120	(120)
Сооружения	5203 за 2022г.	7 428	(5 067)			(112)				986	(986)
	5213 за 2021г.	49 492	(36 887)	(7 451)	32 859	(1 039)				7 428	(5 179)
Здания	5204 за 2022г.	17 898	(4 621)			(289)				7 428	(5 067)
	5214 за 2021г.	95 503	(40 132)	(73 254)	36 494	(983)				17 898	(4 910)
Офисное оборудование	5205 за 2022г.									17 898	(4 621)
	5215 за 2021г.	1 288	(1 241)	(1 288)	1 288	(46)					
Другие виды основных средств	5206 за 2022г.										
	5216 за 2021г.	60	(60)	(60)	60						
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 за 2022г.										
	5230 за 2021г.										
в том числе:											
	5221 за 2022г.										
	5231 за 2021г.										

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.					
	5250	за 2021г.	94 290	11 150	(105 440)		
в том числе: ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ по СТРОИТЕЛЬСТВУ	5241	за 2022г.					
	5251	за 2021г.	91 658	10 650	102 308		



### 2.3. 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	710 491	906 060	1 136 16
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	23 835	23 660	
Основные средства, переведенные на консервацию	5285			62 62
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286			
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287			
	5288			

Земельный участок с кадастровым № 77:04:0003012:7 по договору № М-04-030181 от 28.02.2006г. в 4кв. 2022г. размежеван на 10 земельных участков. По состоянию на 31.12.2022г. зарегистрировано 5 земельных участка:

- кадастровый № 77:04:0003012:2218 договор аренды земельного участка № М-059499 от 28.10.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2212 договор аренды земельного участка № М-059472 от 01.11.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2220 договор аренды земельного участка № М-059444 от 27.10.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2217 договор аренды земельного участка № М-059473 от 01.11.2022г.;
- кадастровый № 77:04:0003012:2211 договор аренды земельного участка № М-059692 от 14.12.2022г.;

### 3.5. Финансовые вложения

#### 3. Финансовые вложения

##### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

	Изменения за период		На конец периода
	На начало года	выбыло (погашено)	
			Текущей

Наименование показателя	Код	Период	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	(включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	155 200		27 905	(1 266)				181 839	
в том числе:	5311	за 2021г.	156 200			(1 000)				155 200	
Предоставленные займы	5302	за 2022г.	155 200		27 905	(1 266)				181 839	
	5312	за 2021г.	156 200			(1 000)				155 200	
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.									
в том числе:	5315	за 2021г.									
	5306	за 2022г.									
	5316	за 2021г.									
Финансовых вложений -	5300	за 2022г.	155 200		27 905	(1 266)				181 839	
итого	5310	за 2021г.	156 200			(1 000)				155 200	

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 года не создавался в связи с тем, что платежеспособность дебиторов (заемщиков) не может быть поставлена под сомнение.

**3.6.** Величина, виды, сроки погашения выданных векселей, выпущенных и проданных облигаций, выданных векселя, выпущенные и проданные облигации – отсутствуют.

**3.7.** Запасы.

### 3. Запасы 3.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		выбыло		себе-стоимость		на конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	себе-стоимость	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	502 588		(384 542)			X	1 003 303		1 003 303



в том числе:	5420	за 2021г.	117 038	117 038	517 286	(131 737)	X	502 588	502 588
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.							
	5421	за 2021г.	11						
Готовая продукция	5402	за 2022г.		11	25 400	(25 411)			
	5422	за 2021г.							
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.			32 350	(32 350)			
	5423	за 2021г.							
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.							
	5424	за 2021г.							
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.							
	5425	за 2021г.							
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.			73 975	(73 975)			
	5426	за 2021г.							
Авансы, перечисленные подрядчикам во исполнение проекта долевого строительства	5407	за 2022г.	69 493		354 212	(382 623)		41 082	41 082
	5427	за 2021г.	9 411		60 082			69 493	69 493
Затраты по проекту долевого строительства	5408	за 2022г.	433 095		531 045	(1 918)		962 221	962 221
	5428	за 2021г.	107 616		325 479			433 095	433 095

По нашему профессиональному мнению чистая стоимость продажи объектов незавершенного строительства равна предполагаемой сумме продажи инвестиционного объекта, которая составляет 74 121 679 тыс. руб., что превышает фактические затраты на строительство, и рассчитывается по формуле:

Резерв под обесценение = Фактическая себестоимость запасов (сч. 76.08.1 + 76.08.2) – ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства

962 221 тыс. руб. – 75 083 900 тыс. руб. = (74 121 679) тыс. руб.

Так как Фактическая себестоимость запасов меньше ЧСП (чистая стоимость продажи) незавершенного строительства по проекту долевого строительства, то Резерв под обесценение не создается.

**3.8.** По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена дебиторская задолженность:

**4. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражено следующее:**

4.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	поступление				выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			в результате хозяйственных операций (сумма Долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.											
	5521	за 2021г.											
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.											
	5522	за 2021г.											
Авансы выданные	5503	за 2022г.											
	5523	за 2021г.											
Прочая	5504	за 2022г.											
	5524	за 2021г.											
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	21 568		(45 738)				(4 238)				
	5530	за 2021г.	68 395		(23 118)			(43)	(1 542)		44 814		(6 011)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	27		(321)								
	5531	за 2021г.	9 852		(11 917)			(43)	(1 542)		6 011		(6 011)
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 459		(4 321)						6 305		(1 773)
	5532	за 2021г.	85		(408)					457			
Прочая	5513	за 2022г.	20 081		(41 096)						3 319		
	5533	за 2021г.	58 458		(10 793)						38 802		
Итого	5500	за 2022г.	21 568		(45 738)				(4 238)		59 817		
	5520	за 2021г.	68 395		(23 118)		(43)	(1 542)		457	44 814		(6 011)

По состоянию на 31.12.2022 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумме 6 011 тыс. руб. (по договорам аренды имущества)

По строкам 1410, 1510 «Заемные средства» и 1520 «Кредиторская задолженность»



5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		погашение	спписание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	395 519	404 949	66 353	-	-	-	866 821
в том числе:	5571	за 2021г.	5 253	370 119	20 147	-	-	-	395 519
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Займы (включая проценты)	5553	за 2022г.	395 519	404 949	66 353	-	-	-	866 821
прочая	5573	за 2021г.	5 253	370 119	20 147	-	-	-	395 519
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	3 769	15 573	(11 521)	-	-	-	7 821
в том числе:	5580	за 2021г.	13 374	1 559	(11 164)	-	-	-	3 769
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	515	3 783	(2 451)	-	-	-	1 848
авансы полученные	5581	за 2021г.	193	506	(184)	-	-	-	515
	5562	за 2022г.	998	-	(325)	-	-	-	673
	5582	за 2021г.	7 552	1 049	(7 604)	-	-	-	998
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 985	11 485	(8 433)	-	-	-	5 036
кредиты	5583	за 2021г.	5 365	-	(3 380)	-	-	-	1 985
	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	270	305	(312)	-	-	-	263
	5586	за 2021г.	266	4	-	-	-	-	270
Итого	5550	за 2022г.	399 288	420 522	66 353	(11 521)	-	X	874 642
	5570	за 2021г.	18 627	371 678	20 147	(11 164)	-	X	399 288

3.9. По строке 1540 «Оценочные обязательства» отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в соответствии с методикой, утвержденной в Учетной политике, в сумме 132 тыс. руб.:

#### б. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	тыс.руб	
						Остаток на конец периода	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	39	118	(25)	-	132	132
в том числе:							
Резерв по отпускам	5701	39	118	(25)	-	132	132

Резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2022 года не создается.  
Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 года не создается.

3.10. По строке 1550 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2022, в сумме 40 603 тыс. руб., отражены:

Прочие обязательства	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
	задолженность перед контрагентами, договоры с которыми заключены во исполнение проектного долевого строительства в г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90	40 603

#### 3.11 Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	тыс.руб	
		На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021г.
Полученные - всего	5800	-	-
в том числе:			
5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	4 472 217	1 400 320
в том числе:			
Договора залога	5811	4 472 217	-



(ипотеки) недвижимого имущества обязательства залогодателя по Договору ипотеки № 380F00DME-001/И-1 от 27.12.2022 на сумму 4 472 216 686,16 руб., Договор залога

**3.12.** Выручки по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами – не имеется.

**3.13.** По строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены в сумме за 2021г. 23 071 тыс.руб.; за 2022г. в сумме 0,00 руб.

Управленческие расходы	Сумма расхода		тыс.руб.
	2022 год	2021 год	
Оплата труда	-	9 347	
Услуги	-	13 724	
<b>ИТОГО</b>	-	<b>23 071</b>	

**3.14.** По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены в сумме 6 859 тыс.руб.:

Прочие расходы	Сумма расхода		тыс.руб.
	2022 год	2021 год	
Расходы на услуги банков	175	177	
Прочие	6 684	10 978	
<b>ИТОГО</b>	<b>6 859</b>	<b>11 155</b>	

**3.15.** В отчете о финансовых результатах не отражены доходы и расходы от деятельности по проекту долевого строительства, так как доходы и расходы застройщика будут признаваться в момент выведения финансового результата в соответствии с учетной политикой Общества.  
По строке 2320 отчета о финансовых результатах отражены доходы проценты по договорам процентного займа на сумму 17 437 133,86 руб.

**3.16.** Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Денежные средства и денежные эквиваленты	тыс.руб.	
	2022 год	2021 год
Средства на счетах в рублях	785	15
Средства в кассе организации	0	0

ИТОГО

785

15

будут признаваться в момент выведения финансового результата в соответствии с учетной политикой Общества.

3.17. В отчете о движении денежных средств по строкам, отражены:

Строка ДДС	Наименования показателя	Сумма, тыс. руб.	
		2022 год	2021 год
4121 «Платежи»	Оплата поставщикам за услуги	2 531	68 826
4122 «Платежи в связи с оплатой труда»	оплата труда	2 175	14 887
	отчисление НДС/Л	203	1 717
	отчисления во внебюджетные фонды	312	2 553
4125 «Связанные с исполнением проекта долевого строительства»	оплата подрядчикам	367 765	281 838
	оплата техническому заказчику	-	-
4129 «Прочие платежи»	прочие платежи	7 763	56 830
4223 «Предоставление займов другим лицам»	Предоставление займов другим лицам	-	-
4310 «Поступления»	Получение кредитов и займов	404 949	370 119

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 50, 51

Платежи, оплаченные поставщикам и подрядчикам по деятельности, необлагаемой НДС, в ОДДС показаны с суммами НДС. К такой деятельности относятся, в том числе услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ (пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ). В ОДДС выделяются только те суммы НДС, которые Общество предьявляет к вычету согласно гл. 21 НК РФ.

3.18. **Риски финансовые (кредитные), правовые, региональные.**

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран. Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных

рисков, связанных с политической и экономической обстановкой в России, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных



изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости материалов, работ и услуг. При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки, прочих доходов и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов. В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения внутренних показателей рентабельности.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Организация осуществляет свою деятельность в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и имеет льготу по НДС.

##### 4.1. Лица, осуществляющие контроль деятельности Общества:

№ п/п	Наименование	Доля и сумма участия	
		2022 г.	2021 г.
1.	ООО «Новое поле»	96,768618	-
2.	Прочие акционеры (участники) - физические лица	2,769328	2,769328
3.	ООО «МИЦ-Развитие»	-	96,768618

##### 4.2 Другие связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Часть статьи 9 ФЗ «О защите конкуренции»	Гражданство (для физического лица)/ ИНН, ОГРН (для юридического лица)
1.	Третьяков Владимир Александрович	3	5	6 Россия
2.	Харитонцев Ярослав Егорович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 2 части 1 Является членом Совета директоров	Россия
3.	Гудзь Алексей Иванович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Является членом	Россия

			Совета директоров	
4.	Соловых Андрей Викторович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Является членом Совета директоров	Россия
5.	Фрисман Сергей Львович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
6.	Рябинский Андрей Михайлович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
7.	Копылков Александр Михайлович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
8.	Копылков Максим Михайлович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Является членом Совета директоров	Россия
9.	Дикалов Геннадий Анатольевич	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
10.	Сташков Алексей Владимирович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
11.	Шутилин Дмитрий Владимирович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
12.	Комаров Олег Валентинович	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Является членом Совета директоров	Россия
13.	Миронов Алексей Николаевич	Не получено согласие на раскрытие персональных данных	Подпункт 8 части 1	Россия
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СЕРЕДНЕВО»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, оф. 10	Подпункт 8 части 1	ИНН 7743297957, ОГРН 1197746246037
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Павелецкая»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1	Подпункт 8 части 1	ИНН 9701021541, ОГРН 5157746079740
16.	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Группа компаний «МИЦ»	115054, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 1	Подпункт 8 части 1	ИНН 7727606982, ОГРН 5077746315004
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-СтройКапитал»	143530, Московская обл., Истринский р-н, г. Деловск, Школьный пр-д, д. 7А, пом III, комн. 2	Подпункт 8 части 1	ИНН 7734625150, ОГРН 1097746757998
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, кабинет 1Б	Подпункт 8 части 1	ИНН 7708322752, ОГРН 1177746745362
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосрестрой-3»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 27	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705157310, ОГРН 1217700308572



20.	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «МИЦ»	115054, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 7	Подпункт 8 части 1	ИНН 7734685657, ОГРН 1127746636951
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»	143500, Московская область, город Истра, Охотничий проезд, дом 7, помещение 8/1	Подпункт 8 части 1	ИНН 5017098674, ОГРН 1135017002900
22.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион»	135500, Московская обл., г. Истра, Охотничий пр., д. 7, пом. 9	Подпункт 8 части 1	ИНН 7751517356, ОГРН 5137746228263
23.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ «Регион-1»	135500, Московская обл., г. Истра, Охотничий пр., д. 3, пом. 13	Подпункт 8 части 1	ИНН 7751517370, ОГРН 5137746228340
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Новый век»	143500, Московская обл., Истринский р-н, п. Северный, ул. Шоссейная, стр. 14а, пом. 3	Подпункт 8 части 1	ИНН 5003096525, ОГРН 1115003008064
25.	Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтройГрупп»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 3	Подпункт 8 части 1	ИНН 7717712043, ОГРН 1117746901997
26.	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»	143500, Московская область, Истринский район, г.Истра, Охотничий проезд, д.3, пом. 14	Подпункт 8 части 1	ИНН 7734667658, ОГРН 1117746902107
27.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-бета»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2	Подпункт 8 части 1	ИНН 7705921243, ОГРН 11107746514336
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Скнятино-Сервис»	171573, Тверская область, м.р-н Калязинский, с.п. Нерльское, тер. Приволжское, зд.3, стр.8, ком. 7	Подпункт 8 части 1	ИНН 6925010251, ОГРН 1146910000566
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-6»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 12, помещ. I, офис 19	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705166315, ОГРН 1227700121516
30.	Общество с ограниченной ответственностью «УК ИЗМАЛКОВО»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 12, помещ. I, офис 20	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705166322, ОГРН 1227700121670
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-5»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 12, помещ. I, офис 18	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705166347, ОГРН 1227700121802
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мосренстрой»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 4, помещ. I, к.2	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705170590, ОГРН 1227700286714

33.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал»	135500, Московская обл., г. Истра, Охотничий пр., зд.3, э.2, пом. 13	Подпункт 8 части 1	ИНН 5017129749, ОГРН 1225000101700
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-6»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 12, помещ. I, офис 19	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705166315, ОГРН 1227700121516
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Новое поле»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1в	Подпункт 1 части 1	ИНН 7734673563, ОГРН 1127746081198
36.	Акционерное общество «МИЦ-Подмосковье»	143500, Московская область, г.о. Истра, г. Истра, проезд Охотничий, зд.3, этаж мансардный, помещ. 16	Подпункт 8 части 1	ИНН 5017125744, ОГРН 1215000054356
37.	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Хорошевская – 19»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, офис 9	Подпункт 8 части 1	ИНН 7714011554, ОГРН 1027700129808
38.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Логистик»	115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр.1	Подпункт 8 части 1	ИНН 7705514953, ОГРН 1147746826721
39.	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «МИЦ-Безопасность»	115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр.1	Подпункт 8 части 1	ИНН 7734664390, ОГРН 1117746752573
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 4	Подпункт 8 части 1	ИНН 7702271396, ОГРН 1037739460395
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бачурино»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. IV, офис 2	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705131440, ОГРН 1197746281688
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ямонтово»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. IV, офис 1	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705131432, ОГРН 1197746281700
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2	Подпункт 8 части 1	ИНН 9701048656, ОГРН 1167746817512
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосрестрой-2»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 4, пом. I, офис 10	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705140589, ОГРН 1207700002531
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дудкино»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, офис 31	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705150900, ОГРН 1207700485343
46.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Актив»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, офис 2	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705149447, ОГРН 1207700408948



47.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Капитал»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, офис 8	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705149454, ОГРН 1207700408959
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-1»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 4, пом. I, каб. 15	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705148250, ОГРН 1207700356764
49.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Развитие»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 31	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705147633, ОГРН 1207700321597
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская»	115054, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к. 10	Подпункт 8 части 1	ИНН 7719147816, ОГРН 1027739852282
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-6»	143500, Московская область, г.о. Истра, п. Северный, ул. Шоссейная, зд. 14а, помещ. 4	Подпункт 8 части 1	ИНН 5047250559, ОГРН 1215000041365
52.	Акционерное общество «ПРОЕКТФИНАНС ГРУПП»	125212, г. Москва, Головинское шоссе, д.5, к.1, эт. 1А, пом. 1.253	Подпункт 8 части 1	ИНН 7743358536, ОГРН 2217700166166
53.	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»	135500, Московская обл., г. Истра, Охотничий пр., д. 3, этаж мансардный, пом. 15	Подпункт 8 части 1	ИНН 5017116362, ОГРН 1185024006562
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 60	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705153549, ОГРН 1217700117568
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-4»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 58	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705153531, ОГРН 1217700117557
56.	Закрытое акционерное общество «АЛМОС»	127521, г. Москва, ул. Октябрьская, дом 80, стр. 6	Подпункт 8 части 1	ИНН 7715033889, ОГРН 1027700188042
57.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-2»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 67	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705160056, ОГРН 1217700475464
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-3»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 68	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705160049, ОГРН 1217700475343
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-4»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 69	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705160169, ОГРН 217700478885
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Измалково недвижимость»	141435, МО, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Ивановская, дом 53, помещ. 120, комната 9	Подпункт 8 части 1	ИНН 7729720056, ОГРН 1127746754630
61.	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕРЕДНЕВО»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, к. 18	Подпункт 8 части 1	ИНН 9715347430, ОГРН 1197746342441
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магистральная-25»	115054, г. Москва, Космодамианская наб., дом 52, строение 1, этаж 5, пом. I, оф. 1	Подпункт 8 части 1	ИНН 7714947537, ОГРН 5147746204205



63.	Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплекс «Говорово»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 19	Подпункт 8 части 1	ИНН 7704614225, ОГРН 67746438964
64.	Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК СЕРЕДНЕВО»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 4	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161042, ОГРН 1217700516967
65.	Общество с ограниченной ответственностью «УК ДУДКИНО»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, к.25	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161109, ОГРН 1217700519266
66.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-управление проектами»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф.65	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161130, ОГРН 1217700519739
67.	Общество с ограниченной ответственностью «УК ОКТЯБРЬСКАЯ»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, к.23	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161116, ОГРН 1217700519288
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Минеево-1»	141851, МО, г. Дмитров, д. Минеево, тер. объединения Минеево-1, д. 113	Подпункт 8 части 1	ИНН 5007063538, ОГРН 1075007007294
69.	Акционерное общество «Агрофирма «Орудьевское»	141825, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Дмитров, с. Орудьево	Подпункт 8 части 1	ИНН 5007032441, ОГРН 1035001602570
70.	Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ Трейдин»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к.30	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705158900, ОГРН 1217700401247
71.	ООО «САМШИТ»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, к.18	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161067, ОГРН 1217700516990
72.	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-2»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к.20	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161035, ОГРН 1217700516296
73.	Общество с ограниченной ответственностью МИЦ «Сити-3»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к.22	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705161050, ОГРН 1217700516989
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-4»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к.32д	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705163096, ОГРН 1217700625911
75.	Общество с ограниченной ответственностью «Мосренстрой-5»	115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, к.32а	Подпункт 8 части 1	ИНН 9705163106, ОГРН 1217700625922

#### 4.3. Основной управленческий персонал: состоит из 1 человека

№ п/п	Должность	ФИО
1	Генеральный директор Управляющей компании ООО «Специализированный застройщик Московский ипотечный центр – МИЦ»	Третьяков Владимир Александрович

#### 4.4. В отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:



Группа (вид) Лица, осуществляющие контроль	Период	На начало отчетного периода		Изменение в отчетном периоде		На конец отчетного периода	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Займы выданные	2022	68 200				68 200	
	2021	68 200				68 200	
Проценты по займам выданным	2022	8 237,1		7 241,4		15 478,5	
	2021	0		8 237,1		8 237,1	
Получение услуг (услуги управляющей компании)	2022	9		12		21	
	2021	1		8		9	
<b>Другие связанные стороны</b>							
Займы выданные	2022	87 000		26 639,5		113 639,5	
	2021	88 000		(1000)		87 000	
Проценты по займам выданным	2022	10 213,4		10195,7		20 409,1	
	2021	0		10213,4		10 213,4	
Займы полученные	2022	375 319,1		404 948,7		780 267,8	
	2021	5 200		370 119,1		375 319,1	
Проценты по займам полученным	2022	20 200,2		66 353,4		86 553,6	
	2021	53,1		20 147		20 200,1	
Получение услуг (ТЗ)	2022	3 685		6 141		9 826	
	2021	1 400		2 285		3 685	
<b>ИТОГО</b>	2022	572 863,7		521 531,7		1 094 395,4	
	2021	162 854,1		410 009,6		572 863,7	

#### 4.5. Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

№ п/п	Группы связанных сторон	Виды операций	Сальдо, тыс.руб., в т.ч. НДС			
			2022г.		2021г.	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	Лица,	Получение услуг (работ)	-	21	-	9

	осуществляющие контроль	Выданные займы	68 200,00	-	68 200,00	-
		Проценты по займам	15 478,5	-	8 237,1	-
		Получение займов	-	780 267,9	-	375 319,1
		Проценты по займам	-	86 553,6	-	20 200,2
2	Другие связанные стороны	Предоставление займов	181 839,5	-	155 200,0	-
		Проценты по займам	35 887,7	-	10213	-
		Получение услуг (работ)	-	9 825	38 015	3 685
		Прочее	834		834	
3	Основной управленческий персонал организации	Краткосрочные вознаграждения (заработная плата)	-	-	-	-

### 5. ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ (ДЛЯ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ)

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам-владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года. При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года акции Общества, приобретенные у акционеров, вычитались.

Показатель	2022	2021
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	(3 383)	(6 028)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	266 050	266 781,66
Базовая прибыль на акцию, в тыс. руб.	(0,0127)	(0,0225)



Общество не производило в 2022 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

#### **6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год получено разрешение на строительство № 77-04-020680-2023 от 14.02.2023г.

В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

По состоянию на 31.12.2022г. судебные разбирательства, оказывающие существенное влияние на деятельность Общества, отсутствуют.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

АО «Специализированный застройщик «Заречье»

По доверенности № б/н от 01.01.2022г. \_\_\_\_\_ /Великанов В. С./  
10.03.2023г.



изированный  
«Заречье»

Груп»



Всего прошнуровано и пронумеровано  
скреплено печатью 34 листов  
Директор ООО «Аудит Групп»  
Е.В. Герасимчук

