

АФ "ГЛОБУС-АУДИТ"

(3652) 248-654

e-mail: info@globus-audit.ru

295013, г. Симферополь

ул. Дмитрия Ульянова, 1А



№ 44
"24" апреля 2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской отчетности

*Акционерного общества
«Специализированный Застройщик
«Сантехпром»*

за 2022 год

(период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)

Республика Крым, г. Симферополь, 2023г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «СЗ «Сантехпром»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный Застройщик «Сантехпром» (далее – Аудируемое лицо), (ОГРН 1149102059006), 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 и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений в текстовом виде к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный Застройщик «Сантехпром» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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 нашего мнения.

Важные обстоятельства

– Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности за 2022 г., Аудитор обращает внимание на п. 2 Пояснений: настоящая отчетность является пересмотренной в связи с внесением корректировок согласно ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и ПБУ 4/99. Аудитором в ходе аудита были выполнены соответствующие аудиторские процедуры в отношении указанных исправлений.

Ответственность руководства и членов Наблюдательного совета Аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки

годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской 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 Наблюдательного совета несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Аудируемого лица

Ответственность Аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 МСА, 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 отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Наблюдательного Совета 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.

Владимир Иванович Волобуев,
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606048268)

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ГЛОБУС-АУДИТ»,
295013, Республика Крым, г. Симферополь, улица Дмитрия Ульянова, 1 А,
ОРНЗ 11606049268

« 27 » апреля _____ 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация	Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "САНТЕХПРОМ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Ид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	00709840		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Открытые акционерные общества / Частная собственность	ИНН	9102033386		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	15017, Крым Респ, Симферополь г, Киевская ул, д. № 41, оф. 325	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОО АФ "ГЛОБУС-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9102026741
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1149102044244

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
7.2	Основные средства	1150	19 252	37 425	18 748
	в том числе:				
	Затраты на строительство объекта	11501	-	13 889	1 542
	НДС по затратам на строительство объекта	11502	-	2 654	7 282
	Здания	11503	7 531	7 639	8 995
	Сооружения	11504	-	72	930
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11505	11 721	13 171	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
7.4	Финансовые вложения	1170	12 260	12 260	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 384	2 292	5 808
7.3	Прочие внеоборотные активы	1190	2	1	-
	Итого по разделу I	1100	33 898	51 978	24 556
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
7.5	Запасы	1210	60 062	45 220	151 723
	в том числе:				
	Готовая продукция: АБК Фабрика	12101	-	13 916	30 986
	Готовая продукция: ЖК Таврический	12102	29 432	31 303	110 244
	Благоустройсво ЖК Таврический	12103	146	-	10 492
	Затраты на строительство объекта	12104	13 966	-	-
	Авансы поставщикам	12105	16 518	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 938	324	328
7.6	Дебиторская задолженность	1230	35 542	97 099	203 288
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по ДДУ	12301	1 023	1 165	101 144
	Авансы поставщикам	12302	1 012	3 388	2 997
	Задолженность покупателей	12303	31 620	91 536	98 950
	Дебиторская задолженность с бюджетом	12304	141	383	197
	Дебиторская задолженность прочая	12305	1 746	626	-

7.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 700	3 400	3 400
7.7	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 585	1 497	9 187
7.3	Прочие оборотные активы	1260	9 983	17	5
	Итого по разделу II	1200	114 811	147 557	367 931
	БАЛАНС	1600	148 708	199 535	392 487

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
7.8	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	22 698	22 698	22 698
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
7.8	Резервный капитал	1360	683	683	683
7.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	36 919	35 948	35 902
	Итого по разделу III	1300	60 300	59 329	59 283
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 620	2 822	6 527
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 620	2 822	6 527
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
7.11	Кредиторская задолженность	1520	27 350	65 374	139 614
	в том числе:				
	Задолженность поставщикам	15201	15 571	46 027	108 422
	Авансы покупателей	15202	2 212	66	536
	Задолженность перед бюджетом	15203	1 854	90	315
	Арендные обязательства	15204	43	348	11 797
	Задолженность перед покупателями по ПДКП	15205	7 670	18 843	18 544
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.9	Оценочные обязательства	1540	376	-	-
7.13	Прочие обязательства	1550	57 063	72 011	187 062
	в том числе:				
	Целевое финансирование по паевому участию	15501	57 063	71 791	82 045
	Целевое финансирование прочее	15502	-	220	105 018
	Итого по разделу V	1500	84 789	137 385	326 677
	БАЛАНС	1700	148 708	199 535	392 487

Руководитель

(подпись)

Мамутова Лиля
Ибраимовна*

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК" _____
 по ОКПО _____
 Организация "САНТЕХПРОМ" _____
 по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 ИНН _____
 Вид экономической деятельности _____
 по ОКВЭД 2 _____
 Строительство жилых и нежилых зданий _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 Открытые акционерные общества / Частная собственность _____
 по ОКЕИ _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2022
00709840		
9102033386		
41.20		
12267	16	
384		

	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
7.14	Выручка	2110	17 062	111 926
7.14	Себестоимость продаж	2120	(15 511)	(75 335)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 551	36 591
	Коммерческие расходы	2210	-	-
7.14	Управленческие расходы	2220	(525)	(26 204)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 026	10 387
	в том числе:			
	Доход от реализации продукции	2111	16791	106 139
	Доход от реализации услуг	2112	271	5 834
	Себестоимость продукции	2121	(15511)	(75 335)
	Себестоимость услуг	2122	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
7.14	Проценты к получению	2320	882	643
	Проценты к уплате	2330	-	-
7.14	Прочие доходы	2340	324	2 483
7.14	Прочие расходы	2350	(1 572)	(13 456)
	в том числе:			
	Расходы по гарантийному ремонту	23502	-	33
	Возврат разницы за уменьшение м2	23503	968	56
	Создание резерва дебиторской задолженности	23504	-	13 120
	Расходы на услуги банков	23505	46	234
	Компенсация расходов по решениям	23507	57	-
	Страховое возмещение	23508	61	-
	Списание дебиторской задолженности	23509	440	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	660	57
	Налог на прибыль	2410	(612)	(11)
	в том числе:			
7.8.1	текущий налог на прибыль	2411	(137)	(201)
7.8.2	отложенный налог на прибыль	2412	(476)	189
	Прочее	2460	-	-
8	Чистая прибыль (убыток)	2400	48	46

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	-	-
8	Совокупный финансовый результат периода	2500	48	46
8	Справочно	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию (руб.)		0,0015104	0,0014375
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Мамутова Лиля
Ибраимовна***

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023г



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
00709840	
9102033386	
41.20	
12267	16
384	

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

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК
"САНТЕХПРОМ"

Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Закрываете 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	22 698	-	-	683	35 902	59 283
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	46	46
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	46	46
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
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	22 698	-	-	683	35 948	59 329
Увеличение капитала - всего: за 2022 г.	3310	-	-	-	-	971	971
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	48	48
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
корректировка текущим периодом	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	923	923
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	22 698	-	-	683	36 919	60 300

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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	60 300	59 329	59 283

Руководитель Мамутова Лиля Ибраимовна*
 (подпись) (расшифровка подписи)

 25 апреля 2023г

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

Акционерное общество "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
"САНТЕХПРОМ"		Форма по ОКУД	0710005		
Организация	по ОКПО	31	12	2022	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	00709840			
Экономическая деятельность	по ОКВЭД 2	9102033386			
Строительство жилых и нежилых зданий	ОКВЭД 2	41.20			
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16		
Частная собственность	по ОКЕИ	384			
Единица измерения: в тыс. рублей					

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	66 023	156 072
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	54 887	108 768
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	233	545
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Поступления по ДДУ	4114	-	16 338
прочие поступления	4119	10 903	30 421
Платежи - всего	4120	(64 648)	(138 779)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(45 347)	(114 212)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 389)	(2 702)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(96)	(422)
Налог на имущество	4125	(109)	(179)
Государственная пошлина росреестр	4126	(107)	(472)
прочие платежи	4129	(16 600)	(20 792)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 375	17 293
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	13	17
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	13	17
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(300)	(25 000)
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	(300)	(25 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(287)	(24 983)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
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	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	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	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 088	(7 690)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 497	9 187
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 585	1 497
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Мамутова Лиля

Ибраимовна*

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023г

ПОЯСНЕНИЯ

к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

1. Общие сведения.

Данные о хозяйственной деятельности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» (далее - Общество).

Полное наименование: *Акционерное общество Специализированный застройщик «САНТЕХПРОМ»;*

Сокращенное наименование: *АО «СЗ «САНТЕХПРОМ»;*

Юридический адрес: 295034, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 41, офис 325;

Общество было зарегистрировано 27.06.1996г.

В связи с вхождением Крыма в состав Российской Федерации 16.10.2014г. ОГРН 1149102059006 (свидетельство о гос. регистрации юр. лица серия 23 № 008836977) осуществлено внесение сведений об Обществе в ЕГРЮЛ - проведена перерегистрация Общества.

АО «САНТЕХПРОМ» в 2022г. осуществляло следующие основные виды деятельности:

Код 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

Дополнительные виды деятельности:

Код 68.20 - Аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом

Код 68.10 - Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников списочного состава Общества за 2022 г. составила: 2 чел.

Председатель Наблюдательного Совета – Асанов Якуб Рустемович.

Члены Наблюдательного Совета:

- Бекиров Р.Р.

- Ильясов Н.О.

- Асанов Я.Р.

- Гохвайс М.В.

- Меметова Л.С.

Генеральный директор – Мамутова Лиля Ибраимовна.

Общество имеет 421 акционеров. Акционерами Общества, которые владеют, более чем 5% акций являются:

Акционер (Участник)	31 декабря 2021г.,%	31 декабря 2022г.,%
Construction JTS Ltd (Сейшель)	69,8822	69,8822
Асанов Якуб Рустемович	9,9571	9,9571
Ильясов Назим Османович	14,8411	14,8411
Физические лица (419 акционеров)	5,3196	5,3196
Итого:	100	100

На протяжении 2022 г. Общество не осуществляло лицензионной деятельности.

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности и организации бухгалтерского учета.

Концептуальной основой составления бухгалтерской отчетности приняты российские правила составления.

Первоначальная отчетность была подписана 31.03.2023г. Пересмотренная отчетность подписана 25.04.2023г.

В связи с внесением корректировок на 31.12.2022 года на основании ПБУ 22/2010, ПБУ 4/99 в первоначальную отчетность были внесены следующие изменения:

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Корректировка Баланса по состоянию на 31.12.2022г. отражена в таблице ниже:

(тыс.руб.)

№ п/п	№ строки Баланса	Первоначальная Отчетность, составленная 31.03.2023г.	Пересмотренная Отчетность, составленная 25.04.2023г.	Отклонения,+,-	Примечание
1	1170 «Финансовые вложения»	12560	12260	300	Корректировка Строк 1170 и 1240
2	1210 «Запасы»	46053	60062	-14009	Корректировка Строк 1210 и 1230
3	1230«Дебиторская задолженность»	52108	35542	16566	Корректировка Строк 1230 и 1210 и 1520
4	1240 «Финансовые вложения»	3400	3700	-300	Корректировка Строк 1240 и 1170
5	1220 «НДС»	430	2938	-2509	Корректировка Строк) 1210 и 1220
6	1520 «Кредиторская задолженность»	27397	27350	47	Корректировка Строк) 1520 и 1230

Согласно приказу № 4/инв от 28.12.2022г. в 2022г. была проведена инвентаризация. Информация о проведенной инвентаризации приведена в таблице:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Основные средства, в т.ч.:		Приказ № 4/инв от 28.12.2022
- собственные	30.12.2022	
- арендованные	30.12.2022	
Покупные товары и товары отгруженные	30.12.2022	
Инвентарь и хозпринадлежности	30.12.2022	
Вложения во внеоборотные активы, в т.ч.	30.12.2022	
- незавершенное строительство объектов О.С.	30.12.2022	
Материально-производственные запасы	30.12.2022	
Денежные средства, денежные документы, ценности, бланки строгой отчетности	30.12.2022	
Финансовые вложения	30.12.2022	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	30.12.2022	
Расчеты с покупателями и заказчиками	30.12.2022	

Результаты инвентаризации следующие:

- разницы между фактическими и учетными данными не обнаружены;
- непригодные к использованию МПЗ и оборудование не обнаружены.

3. Основы составления бухгалтерской отчетности и краткое изложение существенных элементов учетной политики, использованных Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности за 2022г.

Основы составления отчетности

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

- Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 №402-ФЗ,
- «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н,
- Положений по бухгалтерскому учету и иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации,
- Приказа Минфина России от 02.07.2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»,
- Приказа Общества «Об учетной политике для целей бухгалтерского учета» № 2/УП от 31.12.2021г.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса на 31.12.2022г., отчета о финансовых результатах за 2022г., приложений к балансу и отчету о финансовых результатах (отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств) и Пояснений в текстовом виде.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2022 г. по 31.12.2022г.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, которая превышает 5 % от величины актива Бухгалтерского баланса (форма № 1), составленного на последний отчетный период.

Учетная политика ведения бухгалтерского учета согласно российским правилам учета утверждена приказом: № 2/УП от 31.12.2021г.

Ниже описаны существенные положения учетной политики.

3.1. Нематериальные активы.

Учет НМА осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов», утвержденным приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (далее – ПБУ 14/2007). Переоценка НМА не производится. Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом.

Срок полезного использования и способ определения амортизации ежегодно проверяется на необходимость их уточнения. Срок полезного использования подлежит уточнению в случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого предполагается использовать актив. Способ определения амортизации подлежит корректировке в случае существенного изменения ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования нематериального актива. Существенным изменением продолжительности периода и будущих экономических выгод признается изменение на 5% и более процентов.

3.2. Основные средства.

Общество отражает последствия применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н. Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно корректирует балансовую стоимость основных средств на начало 2022 года. Основание: пункт 49 ФСБУ 6/2020.

Общество 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. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении 1. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

Общество классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

- Транспортные средства;
- Краны башенные;
- Комплекты опалубки;
- Леса строительные;
- Машины и оборудование.
- Офисное оборудование.
- Прочие.

Основание: пункт 11 ФСБУ 6/2020.

Общество проверяет на обесценение группы основных средств на отчетную дату, если стоимость группы ОС существенна. Уровень существенности равен 15 процентам от величины показателя строки «Основные средства» баланса. По группам основных средств, стоимостью менее уровня существенности переоценка не проводится. Основание пункт 7.4 ПБУ 1/2008, п.45 ФСБУ 6/2020.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

Общество применяет ФСБУ 6/2020 в полном объеме, за исключением пункта 7 ФСБУ 6/2020. В качестве арендодателя Общество отражает предмет аренды как инвестиционную недвижимость на счете 01 «Основные средства» или 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Основание: пункт 48 ФСБУ 6/2020.

Общество учитывает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 21 ФСБУ 6/2020.

Общество начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно. Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

По группам основных средств, амортизация начисляется линейным способом. Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

Общество проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования в следующих случаях:

- по состоянию на 31 декабря отчетного года;
- в случае устаревания объекта, которое более чем на 10 процентов сокращает первоначальный срок его полезного использования;
- при обстоятельствах, которые увеличивают или уменьшают его ликвидационную стоимость более чем на 10 процентов. Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

Согласно п. 31 подп. «а», «б», «в» ФСБУ 6/2020 ликвидационную стоимость отдельных объектов основных средств признать равной 0 (ноль) руб. 00 коп., в т.ч. если стоимость получаемых материалов от ликвидации и демонтажа составит менее 5% от остаточной стоимости группы по состоянию на 31 декабря текущего года. Основание: пп. 7, 7.1 ПБУ 1/2008, п. 18.1 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п. 21.1 ПБУ 10/99 "Расходы организации"

3.3. Учет арендованного имущества:

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н. применяется перспективно. Учет при получении имущества в аренду

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика. (Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ N P-133/2021-ОК ЛИЗИНГ)

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды. (Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ P-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Учет основных средств осуществляется в соответствии с:

- Положением по бухгалтерскому учету "Основные средства" ФСБУ 6/2020.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания их основными средствами стоимостью более 100 000 рублей относятся к объектам основных средств

- Начисление амортизации производится по всем объектам основных средств линейным способом.

- Переоценка основных средств не производится.

- Сроки полезного использования основных средств определяются по Классификации основных средств, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1.

публикуемой ежемесячно.

3.4. Учет объектов строительства:

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с 01.01.2022 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета). Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020.

Общество учитывает капитальные вложения только в сумме, которая уплачена или подлежит уплате поставщику, продавцу или подрядчику. При этом другие расходы признаются в отчетном периоде. Это касается амортизации активов, которые используются при осуществлении капвложений, зарплаты сотрудников и т. д.; Основание: подп. «а» п. 10 ФСБУ 26/2020

Общество определяет суммы, уплаченные или подлежащие уплате при осуществлении капитальных вложений, без учета скидок, уступок, вычетов, премий и т. д. Основание: подп. «б» п. 11 ФСБУ 26/2020;

Общество не дисконтирует платежи поставщикам и подрядчикам при отсрочке платежа свыше 12 месяцев. Основание: подп. 12 ФСБУ 26/2020;

Общество при оплате капитальных вложений неденежными средствами фактические затраты считает в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, выполненных работ или оказанных услуг. То есть не рассчитывает их справедливую стоимость; Основание: подп. 13 ФСБУ 26/2020; Общество проверяет капитальные вложения на обесценение. Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020;

Материалы, запасные части и иные ТМЦ, которые Общество приобрело для создания, улучшения или восстановления основных средств, учитываются как капитальные вложения с момента их приобретения. Данные активы учитываются обособленно на счете 10 «Материалы» в разрезе аналитического учета по подразделениям (склад для строительства). В бухгалтерском балансе материалы, запчасты и прочие ТМЦ для капитальных вложений отражаются в составе внеоборотных активов. Основание: подп. «а» п. 5, подп. «б» п. 10 ФСБУ 26/2020, Инструкция к плану счетов)

Капитальные вложения подлежат списанию в том отчетном периоде, в котором они выбывают или прекращаются при отсутствии перспектив возобновления или продажи. Основание: 20 ФСБУ 26/2020.

- Учет незавершенного строительства ведется на счете 08 по каждому объекту отдельно по фактически сложившейся производственной себестоимости без учета Налога на добавленную стоимость;

- Затраты, которые относятся к нескольким объектам, распределяются после сдачи объекта пропорционально площади;

- После ввода объекта в эксплуатацию и передачи (подписание акта приема-передачи) построенного объекта инвесторам (дольщикам) счет 08 «Вложения в необоротные активы» субсчет «Строительство объектов основных средств» закрывается на счет 43 «Готовая продукция»:

Д 43 К 08.03;

- Счет 86 «Целевое финансирование» закрывается на счет 43 «Готовая продукция» в разрезе объектов долевого строительства:

Д 86 К 43;

- Разница между финансированием (инвестированием) и фактической стоимостью объекта относится на финансовый результат.

- Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы Общества отчетного периода.

3.6. Материально-производственные запасы.

ФСБУ 5/2019 «Запасы» применяется перспективно с 01.01.2021.

- При составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются (основание: п. 47 ФСБУ 5/2019, п. 14 ПБУ 1/2008).

- Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (основание: п. 3 ФСБУ 5/2019).

- Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материальных запасов (основание: п. 6 ФСБУ 5/2019).
- Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости (без использования счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей») (основание: п. 9 ФСБУ 5/2019).
- В фактическую себестоимость запасов включать все затраты (транспортно-заготовительные расходы) на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования (основание: п. п. 10, 11, 12 ФСБУ 5/2019).
- Специальные инструменты, специальное оборудование и спецодежда, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев учитываются в составе запасов по фактической себестоимости, которая определяется по общим правилам (основание: п. п. "б" п. 3 ФСБУ 5/2019). В момент передачи спецодежды в эксплуатацию ее стоимость одновременно списывается в дебет соответствующих счетов учета затрат (основание: пп. "б" п. 41, пп. "б" п. 43 ФСБУ 5/2019).
- При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, производить их оценку по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО) (основание: пункт 39,36 ФСБУ 5/2019).
- К запасам относятся объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности Общества (основание: подп. ж. п. 3 ФСБУ 5/2019).

3.7. Доходы.

Учет доходов от оказания услуг застройщика по ДДУ осуществляется на счете 90.01 «Выручка»;

Доходы от оказания услуг застройщиком признаются равномерно ежеквартально по договорам, в которых предусмотрено вознаграждение застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных ...";

Выручка от оказания услуг застройщика в каждом отчетном периоде определяется по формуле:

$$B = C1:T1 + C2: T2 + Cn : Tn,$$

где В – выручка застройщика; C1, C2, Cn - сумма вознаграждения, определенная договором, T1, T2, Tn – период строительства, определенный по договору с каждым дольщиком как количество месяцев с даты регистрации договора до срока приема – передачи объекта строительства, определенного договором.

Бухгалтерские проводки:

1) Д 76.06 К 90.01 – признание доходов в текущем отчетном периоде;

Д 76.06 К 98.01 – отнесение оставшейся выручки на доходы будущих периодов.

2) Д 98.01 К 90.01 – признание доходов будущих периодов в последующих периодах.

Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных ...", по договорам, в которых не предусмотрено вознаграждение застройщика, доходы застройщика признаются в виде экономии по окончании строительства.

Доходы от экономии застройщика рассчитываются по каждому объекту строительства. Объектом строительства признается каждый отдельный объект, который учитывается обособленно на счете 08.03 в разрезе субконто "Объекты строительства". Доходы от экономии застройщика отражаются на счете 90.01 по статье «Экономия застройщика»

3.8. Расходы.

Расходы, связанные с возведением объекта недвижимости, аккумулируются на субсчете 08.03 «Строительство объектов основных средств»;

К расходам на содержание застройщика относятся: заработная плата аппарата застройщика и отчисления в фонды, расходы на аренду офиса и оплату коммунальных услуг, налоги, расходы на рекламу, затраты на уплату госпошлины за регистрацию ДДУ, расходы на страхование гражданской ответственности застройщика, взносов в компенсационный Фонд по защите дольщиков, бухгалтерские и аудиторские услуги, расходы на привлечение дольщиков, командировочные расходы, обучение и повышение квалификации кадров, участие в семинарах, конференциях, приобретение канцелярских принадлежностей, расходы на охрану труда, юридические услуги и консультации, прочие расходы;

Синтетический учет расходов по обычным видам деятельности осуществляется на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы»;

В случае если расходы, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально площади объектов;

- Расходы на содержание застройщика признаются в составе расходов равномерно по мере признания доходов от оказания услуг застройщика;

Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", по окончании месяца списываются:

- в дебет счета 90 "Продажи": сумма расходов, признаваемых в отчетном периоде для целей определения финансового результата;

- в дебет счета 20 «Основное производство»: остаток нераспределенной суммы;

Распределение расходов рассчитывается пропорционально площади, на которую заключены договора ДДУ, и площадью, не обремененной договорами долевого участия (та часть, которая потенциально принадлежит застройщику):

$$P = P1 * K,$$

где P – сумма расходов, признаваемых в отчетном периоде; P1 – сумма расходов на содержание застройщика всего за отчетный период; K – коэффициент, определяемый как отношение площади строительства.

Расходы, отраженные на счете 20 «Основное производство», списываются по завершении строительства.

3.9. Учет расходов по займам и кредитам.

Объектом бухгалтерского учета является основная сумма долга по полученному от заимодавца займу или кредиту в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме фактически поступивших денежных средств.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам ведется по кредитным организациям, заимодавцам, видам займов и кредитов.

Кредиторская задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете с подразделением на краткосрочную (срок погашения по условиям договора 12 месяцев и менее) и долгосрочную (срок погашения по условиям договора более 12 месяцев).

Сумма займов полученных учитывается на счетах 66.03 «Краткосрочные займы» или 67.03 «Долгосрочные займы».

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

- Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);

- дополнительные расходы по займам.

Сумма начисляемых процентов по займам полученным учитывается на счетах 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» или 67.04 «Проценты по долгосрочным займам».

Предъявленные претензии заимодавца в виде пеней (штрафов) учитываются в бухгалтерском учете на сч.76.02 «Расчеты по претензиям».

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам и кредитам, к которым относятся проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в бухгалтерском учете отражаются обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Расходы по кредитам и займам включаются в стоимость инвестиционного актива при осуществлении капитальных вложений в течение длительного периода времени, который составляет не менее 12 месяцев.

Проценты начисляются со дня, следующего за днем поступления денежных средств по договору займа (кредита), до дня их возврата включительно, если иное не установлено договором.

3.9.1. Резервы предстоящих расходов и платежей, по сомнительным долгам

Общество не создает резервы предстоящих расходов и платежей, Общество создает резервы по сомнительным долгам.

3.9.2. Порядок отражения договоров долевого участия, в которых предусмотрено вознаграждение застройщика:

1. При заключении Договора долевого участия в строительстве формируются проводки:

Д 76 К 86 на сумму целевого финансирования на строительство объекта, рассчитанную по формуле: Сумма договора/110*100;

Д 76 К 90.01

Д 76 К 98.01 на сумму услуг застройщика, рассчитанную по формуле: Сумма договора/110*10, которая формирует налоговую базу по налогу на прибыль.

2. Остатки по счету 98 отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1530 «Доходы будущих периодов».

3. Сумма задолженности перед дольщиками в рамках целевого финансирования (90% от суммы Договора) отражается в бухгалтерском балансе по строке 14501.

4. Поступление денежных средств от дольщиков по Договору отражается бухгалтерской проводкой: Д 51 К 76;

5. Текущая задолженность дольщика учитывается по дебету счета 76 и отражается в бухгалтерском балансе по строке 12301 на каждую отчетную дату.

6. На забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» отражается общая сумма задолженности по всем договорам долевого участия в строительстве в разрезе дольщиков и договоров в течении всего периода строительства.

4. Налогообложение.

Интерпретация руководством Общества и принятие управленческих решений по вопросам налогового учета применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем методам учета, которые четко не прописаны в законодательстве или допускают двоякое толкование. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляется возможным. Налоговые проверки могут

охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

В тех случаях, когда существуют законодательная неопределенность или нормы, в отношении которых позволительно больше чем один вариант толкования, начисление налогов проводится исходя из оценки руководства Общества на основе анализа информации, которая есть в ее распоряжении, включая судебную практику.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2022г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

В течение отчетного периода Общество находилось на общей системе налогообложения, являлось плательщиком НДС, налога на прибыль, налога на имущество и транспортного налога.

5. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

В учетную политику на 2021 год изменения вносились в части применения ФСБУ 5/2019. В учетную политику на 2022 год изменения вносились в части применения ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020 Приказом №2-УП от 31.12.2021г.

В 2022 году хозяйственные операции оформлялись на первичных документах, составленных на унифицированных формах, а при их отсутствии – на самостоятельно разработанных формах первичных учетных документов, порядок проведения инвентаризации имущества не изменялся.

6. Оценочные обязательства

Общество признает оценочные обязательства по созданию резервов отпусков.

Для оплаты ежегодных отпусков создается резерв предстоящих расходов.

Ежемесячная сумма отчислений на создание резерва на текущий год определяется на основе запланированных дней ежегодных отпусков, исходя из их графика на текущий год, и запланированных расходов на оплату труда.

Сумма отчислений на создание резерва на оплату отпусков признается в расходах отчетного периода. Оплата ежегодных отпусков производится за счет созданного резерва. При недостаточности резерва для оплаты отпусков, резерв доначисляется в размере фактических отпускных, суммы доначисленного резерва включаются в расходы отчетного периода.

Ежегодно, на конец отчетного года сумма резерва уточняется исходя из количества дней неиспользованных отпусков и суммы среднедневной заработной платы. Среднедневная зарплата определяется за период январь-декабрь отчетного года.

7. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.

7.1. Нематериальные активы.

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2021г. и на 31.12.2022г. не числились.

7.2. Основные средства (строка 1150 Баланса)

Основные средства Общества состоят из объектов недвижимости, производственного оборудования, транспортных средств, компьютерной техники и других соответствующих объектов со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, документы по которым переданы на государственную регистрацию, учитываются обособленно в составе основных средств.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью более 100 000 руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на приобретение (сооружение). В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ. Амортизация не начислялась по:

- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражались в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались.

Основные средства на 31 декабря 2022 г. представлены следующим образом:

Основные средства

Тыс.руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	35 849	(14 967)	393	(826)	1 662	(2 859)	-	-	-	35 416	(16 164)
	5210	за 2021г.	21 467	(11 543)	14 500	(118)	104	(3 528)	-	-	-	35 849	(14 967)
в том числе: Здания	5201	за 2022г.	14 846	(7 207)	-	-	1 224	(1 332)	-	-	-	14 846	(7 315)
	5211	за 2021г.	14 846	(5 851)	-	-	-	(1 356)	-	-	-	14 846	(7 207)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	14 600	(1 429)	-	-	-	(1 450)	-	-	-	14 600	(2 879)
	5212	за 2021г.	100	(100)	14 500	-	-	(1 329)	-	-	-	14 600	(1 429)
Транспортные средства	5203	за 2022г.	386	(386)	-	(352)	352	-	-	-	-	35	(35)
	5213	за 2021г.	386	(386)	-	-	-	-	-	-	-	386	(386)
Сооружения	5204	за 2022г.	5 595	(5 523)	-	(81)	9	-	-	-	-	5 514	(5 514)
	5214	за 2021г.	5 713	(4 784)	-	(118)	104	(843)	-	-	-	5 595	(5 523)
Офисное оборудование	5205	за 2022г.	2	(2)	-	-	-	-	-	-	-	2	(2)
	5215	за 2021г.	2	(2)	-	-	-	-	-	-	-	2	(2)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5206	за 2022г.	81	(81)	-	-	-	-	-	-	-	81	(81)
	5216	за 2021г.	81	(81)	-	-	-	-	-	-	-	81	(81)
	5207	за 2022г.	339	(339)	-	-	-	-	-	-	-	339	(339)

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Другие виды основных средств	5217	за 2021г.	339	(339)	-	-	-	-	-	-	-	339	(339)
Земельные участки (ИПА)	5208	за 2022г.	-	-	393	(393)	77	(77)	-	-	-	-	-
	5218	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Объектов основных средств, учитываемых в составе доходных вложений в материальные ценности нет. Объекты основных средств в отчетном периоде не переоценивались, в лизинг объекты основных средств не оформлялись.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет.

Резерв под обесценение основных средств не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения.

7.3. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на подготовку и освоение производства, лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

По состоянию на 31.12.2022 г. в строке 1190 баланса «Прочие внеоборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев после отчетной даты в размере 2 тыс. руб.:

По состоянию на 31.12.2022 г. в строке 1260 баланса «Прочие оборотные активы» отражены расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев после отчетной даты в размере 17тыс. руб., а также расходы на содержание застройщика в размере 9 966 тыс. руб.

7.4. Финансовые вложения.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражены в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной балансовой стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отображаются в составе прочих доходов и расходов.

При выбытии их оценка определяется по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений. В случае если по финансовым вложениям определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Общая сумма финансовых вложений на 31.12.2022 г. составила 15 660 тыс.руб. и представлена в виде в виде;

- Долгосрочных финансовых вложений, отраженных в строке 1170 Баланса в виде:

- 1.) долгосрочного процентного займа в размере 12 260 235,40руб., предоставленного ООО «М-КАПИТАЛ» по договору займа №060421-99-1-ДЗ от 06.04.2021г. под 5% годовых, а с 01.08.2021г. под 7% годовых на срок до 30.04.2024г.
- 2.) простых именных акций украинского предприятия ПАО «Юридические услуги» в размере 11460000руб. и созданного «Резерва по обесценению финансовых вложений» на бухгалтерском счете 59 в этой же сумме.
- Краткосрочных финансовых вложений, отраженных в строке 1240 Баланса в размере 3700тыс.руб. в виде:
- полученного простого векселя №2019/12 ООО "ГК "АНТАРЕКС" по предъявлению, но не позднее 15.08.2020г. с дисконтом, полученным от гр. РФ Власова А.В. номинальной стоимостью 3 400 000 руб.; по состоянию на 31.12.2022г. вексель не погашен;
 - Процентного займа по договору №160822-99-1-ДЗ от 16.08.2022, сроком погашения- до востребования в сумме 300 000руб.

7.5. Запасы.

Запасы отражены в строке 1210 Баланса в сумме 60 062,0 тыс. руб. Структура запасов представлена в таблице:

(тыс. руб.)				
Наименование	Стоимость сырья и материалов по состоянию на 31.12.2021	Поступило	Выбыло	Стоимость сырья и материалов по состоянию на 31.12.2022
Сырье	0	0	0	
Строительные материалы	0	0	0	
Прочее	0	0	0	
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	0	0	0	
Готовая продукция	45 220	16 865	32 653	29 432
Незавершенное производство		13966		13 966 *
Основное производство		146		146
Авансы, уплаченные генподрядчикам	-	16518		16518
Итого	45220	47495	32653	60062

В том числе незавершенное производство представлено в виде:

Объект	Сумма, руб.
Многоуровневая стоянка автомобилей открытого типа	13 893 197,52
ТРЦ (ул. Битакская/ул. Комсомольская, 15/3)	72 970,00
	13 966 167,52

Материально-производственные запасы, принадлежащие Обществу по состоянию на 31.12.2022г.:

- находящиеся в пути на отчетную дату – отсутствуют;
- бесплатно полученные и приобретенные с условием оплаты не денежными средствами в отчетном периоде - отсутствуют;
- переданные на ответственное хранение – отсутствуют;

Резерв под обесценение запасов в отчетном периоде не создавался ввиду отсутствия выявления превышения фактической (балансовой) стоимости запасов над чистой стоимостью продажи, то есть ввиду отсутствия объектов обесценения.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации нет. Объекты готовой продукции Общества, находящиеся в залоге отражены в таблице ниже:

Квартира	Стоимость, руб.
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 124	6 027 212,10
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 185	5920 220,17
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 2	4 819 094,88
Итого:	16 766 527,15

Объекты недвижимости балансовой стоимостью 16 766 527,15руб. по состоянию на 31.12.2022г. находятся в залоге. Согласование об одобрении заключения Договора Залога подтверждено Протоколом № 14 от 04.02.2022г. Заседания Наблюдательного Совета Акционерного общества «Специализированный Застройщик «Сантехпром».

7.6. Дебиторская задолженность.

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

Задолженность покупателей и заказчиков складывается из текущих долгов и просроченных.

Текущие долги образуются из-за исполнения коммерческой политики Общества, на основании которой отгрузка товаров основным клиентам осуществляется с отсрочкой платежа.

Показатель	По состоянию на 31.12.2022г., тыс.руб.
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги	31 620
Дебиторская задолженность с бюджетом	141
Авансы поставщикам	1 012
Другая текущая дебиторская задолженность (задолженность по договорам долевого участия)	14 076
Резерв сомнительных долгов	-13 053
Дебиторская задолженность прочая	1 746
Всего:	35542

Для определения наиболее крупных дебиторов по состоянию на 31.12.2022г. были определены контрагенты, сумма задолженности по которым превышает 5 000 тыс. руб.

Контрагенты	Сумма задолженности, тыс.руб.	Основание, договор	Бух. счет
Парчели Татьяна Константиновна	6 100 ,00	№810А-БЦФ от 01.02.2021	62.01
ФАБРИКА АО	6801,00	№128,129,130-БЦФ от 30.12.2019	62.01
СОДРУЖЕСТВО АЛЬФА ООО	8 048 ,00	договор займа №15-10/14-2 от 15.10.14	62.01
Николаенко Нина Анатольевна	13 052,5	№121-Т2 от 26.12.2017	76.06

7.7. Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

Показатель	Тыс. Руб.	
	2021 г.	2022г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1497	2 585
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	-

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Денежные эквиваленты	-	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	1497	2 585

7.8. Капитал и резервы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций, приобретенных акционерами в размере 22 698 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022года зарегистрированный и оплаченный капитал состоял из 100% простых акций в количестве 32 000 000 шт. номинальной стоимостью 0,7093125 руб. на общую номинальную стоимость 22 698,00 тыс. руб.

Акциями Общества по состоянию на 31.12.2022 г. владело 1 юридическое лицо в количестве 22 362 314 акций и 421 физическое лицо

Резервный капитал (строка 1360 Бухгалтерского баланса) Общества на конец 2021 и 2022 года составил 683 тыс. руб. на основании устава Общества и статьи 35 Закона РФ «Об Акционерных Обществах.».

В течение 2022 года начисления в резервный капитал не производились.

Добавочный капитал по строке 1350 Бухгалтерского баланса Общества по состоянию на 31.12.2022 год отсутствует.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022г. составила размер 36 918 662,4руб.

7.8.1 Отложенные налоговые активы и обязательства (1180+1420)

В строке Баланса 1180 отражены Отложенные налоговые активы в размере 2384тыс.руб.

В строке Баланса 1420 отражены Отложенные налоговые обязательства в размере 3620тыс.руб.

Текущий налог на прибыль за отчетный период отражен в размере 137тыс.руб., отложенный налог на прибыль отражен в размере 476тыс.руб.

7.9. Оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2022г в строке Баланса 1540 «Оценочное обязательство» отражено в размере 376тыс.руб.

Показатель	Сальдо на 31.12.2021г		Оборот за год		Сальдо на 31.12.2022г.	
	Дебет	Кредит	Дебетовый	Кредитовый	Дебет	Кредит
Оценочное обязательство						
96, Резерв отпусков				376 121,75		376 121,75
96.01.1, Оценочные обязательства				353 551,28		353 551,28
обязательства по вознаграждениям						
96.01.2, Оценочные обязательства				22 570,47		22 570,47
по страховым взносам						

7.10. Заемные средства

На 31.12.2022 долгосрочная и краткосрочная задолженность по заемным средствам отсутствует.

7.11. Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице:

Вид задолженности	Тыс.руб.	
	2021 г.	2022 г.
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги	46 027	15 571
По авансам полученным	66	2 212
Прочая:	19 191	7 713

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Задолженность по налогам	90	1 854
Итого задолженность	65 374	27 350

В т.ч. Задолженность по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам по состоянию на 31 декабря включает: тыс.руб.

Вид налога	2021г.	2022 г.
Налог на прибыль	-	-
НДС	-	1 724,7
Налог на имущество	70,8	84,9
Налог на доходы физических лиц	0	0,2
Штрафы и пени	-	-
Прочие	19,2	44,2
Итого задолженность по налогам и сборам	90	1 854

Для определения наиболее крупных кредиторов по состоянию на 31.12.2022г. были определены контрагенты, сумма задолженности по которым превышает 2500 тыс.руб.

Тыс. руб.

Контрагенты	Сумма задолженности
МОНОЛИТ-РИЭЛТ ООО	6 819,9
КМС ООО	2 501,7

7.12. Доходы будущих периодов

По состоянию на 31.12.2022 г. остатки по счету 98 «Доходы будущих периодов» отсутствуют

7.13. Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2022 г. числились остатки по счету 86 «Целевое финансирование» в размере 57 063 179,26 руб., которые представляют собой задолженность по договору паевого участия в строительстве. перед ООО «Компания по управлению активами «КМ» по договору паевого участия в строительстве от 17.07.2014г. №7 в размере 57063179,26руб.

7.14. Доходы и расходы Общества

Выручка от реализации:

	2022 год, тыс.руб.
Доход от реализации продукции	16 791
Доход от реализации услуг	271
Доход от реализации товаров	-
Всего доходы от реализации	17 062

Себестоимость реализации

Статьи	2022 год, тыс.руб.
Себестоимость готовой продукции	
ЖК Таврический	1 595
БЦ Фабрика	13 916
Расходы на зарплату и социальные отчисления	
Амортизация	
Общепроизводственные расходы	
Материалы	
Прочие	
Всего	15 511

Прочие доходы и прочие расходы

В отчете о финансовых результатах, в строке 2340 «Прочие доходы» отражены доходы:

Статья доходов	(тыс.руб.)	
	За 2021 год	За 2022 год
Доходы от продажи основных средств	39,3	88
Прочие (реализация ценных бумаг, возмещение расходов в связи с расторжением ДДУ)		167
Субсидии		
Премии от поставщиков		
Возмещение затрат по коммунальным расходам, страховое возмещение	334,8	
Списанная кредиторская задолженность	1 802,3	
Прочие	306,5	69
Итого	2 483	324

В строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы:

Статья расходов	(тыс.руб)	
	За 2021 год	За 2022год
Расходы от услуги банков	234	46
Списание (создание резерва) дебиторской задолженности	13 120	1474
Прочие	13	134
Расходы по гарантийному ремонту	33	61
Возврат разницы за уменьшение м2	56	-143
Итого	13 456	1572

В строке 2220 отчета о финансовых результатах отражены управленческие расходы, структура которых была следующей:

Управленческие расходы (статьи затрат)	тыс.руб.	
	2021 г.	2022 г.
Амортизация	3 529,5	35
Оплата труда	1 642	
Агентские услуги	179,3	45
Вывоз мусора	250	
Реклама	-	-
Электроэнергия	664,9	-
Бухгалтерское и юр. сопровождение	1 800	300
Водоснабжение	513,4	-
Содержание помещений	2 046	-
СМР	11 727,8	-
Налоги	-	135
Прочие	3 851,1	10
Итого	26 204	525

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. отсутствуют.

Финансовые доходы и расходы

Финансовые затраты в отчетном периоде в основном состояли из процентов по полученным кредитам. Финансовые доходы - это проценты по выданным займам и проценты от банка, начисленные на остаток по расчетному счету.

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности АО СЗ «САНТЕХПРОМ» за 2022г.

Статьи доходов и расходов	2021 год	2022 год
Доход от полученных процентов	643	882
Расходы по банковским кредитам и овердрафтом		
Расходы по финансовому лизингу		

8. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров-владельцев обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, за вычетом акций, выкупленных у акционеров.

Базовая прибыль равна чистой прибыли отчетного года.

Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций:

ПЕРИОД	Обыкновенные акции в обращении в месяц (шт.)	Количество акций за период (шт.) -
По состоянию на 01.01.2021 год	32 000 000	32 000 000
Изменения за период	-	-
По состоянию на 31.12.2022 год	32 000 000	32 000 000
Итого средневзвешенное количество акций (итого кол-во штук за 12 мес./12 мес.)	32 000 000	32 000 000

За 2021 г. Общество получило прибыль в размере 46 тыс. руб., за 2022 г. Общество получена прибыль в размере 48 тыс.руб.

Базовая прибыль, приходящаяся на одну акцию за 2022 год, составила 0,0015104 рубля.

9. Связанные (аффилированные) стороны.

В предоставленной отчетности приведены результаты деятельности всего Общества, включая результаты деятельности обособленных подразделений.

Информация с перечнем связанных сторон и об операциях со связанными (аффилированными) сторонами, необходимая в соответствии с ПБУ 11/2008, представлена в таблице.

№	Полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество связанной (аффилированной) стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанным (аффилированным)
1	Construction JTS Ltd (Констракшн Джей Ти. Ес. Лтд)	Сейшелы	Акционер с долей более 25%, члз руководитель Смирнов С.А., бенефициарный владелец
2	Члены наблюдательного совета на 31.12.2022: - Бекиров Р.Р. - Ильясов Н.О. - Асанов Я.Р. - Гохвайс М.В. - Меметова Л.С.	Республика Крым, г. Симферополь	Члены Наблюдательного совета или иного коллегиального органа управления, член его коллегиального исполнительного органа, а также лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа.
3	ООО «КМС»	Республика Крым, г. Симферополь	Через руководителя Мамутову Л.И. (является директором ООО «КМС») до 6.12.2022г.
4	Мамутова Л.И.	Республика Крым, г. Симферополь	Генеральный директор

5	ИП Мамутова Л.И	Республика Крым, г. Симферополь	Через руководителя
6	ООО «Карабах»	Республика Крым, г. Симферополь	Через Мамутову Л.И. (является участником 100% ООО «Карабах»).
7	Смирнов Сергей Анатольевич	Российская Федерация	Бенифициарный владелец с долей более 25%

В течение 2022 г. операции со связанными сторонами не проводились.

10. Существующие и потенциальные иски против Общества.

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово – хозяйственной деятельности. Поэтому Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2022 г. не был создан.

Общество пересматривает незаконченные судебные дела после того, как в ходе судебных рассмотрений происходят определенные изменения, а также на каждую отчетную дату с целью оценить необходимость создания резерва и его отражения в финансовых отчетах.

11. Вознаграждение управленческому персоналу Общества и суммы операций по ним.

ФИО/должность	Сумма начисленных вознаграждений, руб.					
	Оплата труда	Оплата ежегодного отпуска	Краткосрочные вознаграждения	Долгосрочные вознаграждения	Начисленные налоги и обязательные платежи	Оплата лечения, коммунальных услуг и т.д.
Мамутова Лиля Ибраимовна / Генеральный директор	1 053 839,09	322 474,67	243 800,00		210 681,00	
Итого:	1 053 839,09	322 474,67	243 800,00		210 681,00	

12. Политика управления финансовыми рисками

Кредитный риск.

Наиболее крупный кредитный риск Общество получает по дебиторской задолженности. Общество заключает сделки исключительно с известными и финансово стабильными сторонами. Операции с новыми клиентами осуществляются на основе частичной или полной предварительной оплаты. Дебиторская задолженность подлежит постоянному мониторингу. При получении информации об изменениях платежеспособности покупателя в негативную сторону, возникший, в связи с этим риск оценивается и принимается во внимание при начислении резерва сомнительных долгов. В связи с этим, руководство не считает, что у Общества возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва по снижению стоимости дебиторской задолженности.

Риск по финансовым обязательствам.

Общество анализирует сроки платежей, связанных с дебиторской задолженностью и другими финансовыми активами, а также прогнозные потоки денежных средств от операционной деятельности.

Риск ликвидности.

Риск потери ликвидности представляет собой риск того, что Общество не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения.

Задачей Общества является поддержание баланса между непрерывным финансированием и гибкостью в использовании кредитных средств, предоставленных поставщиками и банками. Общество проводит анализ задолженности по срокам погашения и планирует свою ликвидность в зависимости от ожидаемого срока исполнения обязательств. В случае недостаточной ликвидности Общество может привлечь внешние источники финансирования.

13. Прекращаемая деятельность.

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности Общества не происходило.

14. Государственная помощь.

В отчетном периоде государственная помощь Обществу не оказывалась.

15. Обеспечение обязательств и платежей.

Сальдо обеспечений по состоянию на 31.12.2021г. отражено в таблице ниже:

	(руб.)
Обеспечения	Сальдо Дт на 31.12.2021
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	20 980 000,00
008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	20 980 000,00
ГК АНТАРЕКС ООО	3 400 000,00
САНТЕХПРОМ-НОВА ООО	17 580 000,00
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	18 015 800,00
009.01, Обеспечения обязательств и платежей, выданные АБ Россия АО	18 015 800,00

В отчетном периоде было передано в залог имущество (объекты готовой продукции) Общества под обеспечение обязательств, принятых ООО «СЗ-«ИРИС» по кредитному договору:

Квартира	Стоимость, руб.
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 124	6 027 212,10
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 185	5920 220,17
Таврический Дом 4 (секция 6 - 8), 2	4 819 094,88
Итого:	16 766 527,15

Объекты недвижимости балансовой стоимостью 16 766 527,15 руб. по состоянию на 31.12.2022г. находятся в залоге. Согласование об одобрении заключения Договора Залога и его подписание Генеральным Директором Общества подтверждено Протоколом № 14 от 04.02.2022г. Заседания Наблюдательного Совета Акционерного общества «Специализированный Застройщик «Сантехпром».

16. Предположения относительно функционирования Общества в ближайшем будущем.

Бухгалтерские отчеты подготовлены на основе допущения о непрерывности деятельности по которым предусматривается, что продажа активов и погашение обязательств происходит в условиях обычной хозяйственной деятельности.

В течение 2022 г. в отношении Российской Федерации рядом стран объявлены пакеты экономических санкций.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022г. оказывает влияние на деятельность российских компаний из различных отраслей. Общество учитывает риск усиления внешнего давления на экономику России и возможности введения новых санкций.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Руководство считает, что в сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в ближайшем будущем.

17. Отчетность по сегментам.

Общество не имеет сегментов и не составляет по ним отчетность.

18. События после отчетной даты.

События, которые могут повлиять на показатели деятельности Общества, после отчетной даты не происходили.

19. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор
АО «СЗ «САНТЕХПРОМ»

Д.И. Мамутова

Дата: «25» апреля 2023г.



Прошито, пронумеровано
и скреплено отписком печати
ООО АФ «Глобус» «Глобус»
и подписью руково-дителя.
Всего 87 страниц
Директор Е. И. Волобуев

