



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	125	-	-
	Итого по разделу III	1300	135	10	10
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 044 947	214 267	-
	Кредиты выданные	1411	755 338	183 951	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	517	314	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	348 924	27 308	-
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	1451	348 924	27 308	-
	Итого по разделу IV	1400	1 394 389	241 889	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	1 510
	Кредиторская задолженность	1520	148 926	251 620	233 847
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	111	45	15
	Прочие обязательства	1550	669	246	-
	Арендные обязательства	1551	669	246	-
	Итого по разделу V	1500	149 706	251 911	235 372
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 544 230	493 809	235 382

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

#### Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Вектор"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)	24   03   2023		
Форма по ОКУД	0710002		
По ОКПО	39430455		
ИНН	7810757627		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	158	-
	Прочие расходы	2350	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	158	-
	Налог на прибыль	2410	(33)	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( 32 )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	(2)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	125	-

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За <u>2022</u> г. <sup>3</sup>	За <u>2021</u> г. <sup>4</sup>
	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 <sup>6</sup>	2500	125	-
	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет о целевом использовании средств**  
**за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Вектор"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Дата (число, месяц, год)	24   03   2023		
Форма по ОКУД	0710003		
По ОКПО	39430455		
ИНН	7810757627		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКПОФ/ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	<b>Поступило средств</b>			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности организации	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	<b>Использовано средств</b>			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	( - )	( - )
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	( - )	( - )
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	( - )	( - )
	иные мероприятия	6313	( - )	( - )
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	( - )	( - )
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	( - )	( - )
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	( - )	( - )
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	( - )	( - )
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	( - )	( - )
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	( - )	( - )
	прочие	6326	( - )	( - )
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	( - )	( - )
	Прочие	6350	( - )	( - )
	Всего использовано средств	6300	( - )	( - )
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

**Отчет об изменениях капитала  
за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"Вектор"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	24	03	2023
По ОКПО	0710004		
ИНН	39430455		
по ОКВЭД 2	7810757627		
по ОКОПФ/ ОКФС	41.20		
по ОКЕИ	12300	16	
	384		

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	3100	10	-	-	-	-	10
за 2021 г. <sup>2</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	516	516
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Признание отложенного налогового актива в межотчетный период (по ФСБУ 25/2018)	3217	-	-	-	-	516	516

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	( 516 )	( 516 )
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
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	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Признание отложенного налогового обязательства в межотчетный период (по ФСБУ 25/2018)	3228	-	-	-	-	(516)	(516)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	3200	10	-	-	-	-	10
за 2022 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	125	125
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	125	125
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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 акций	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. <sup>3</sup>	3300	10	-	-	-	125	135

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2021 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	10	-	-	10
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	10	-	-	10
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b>	3402	-	-	-	-
(по статьям)					
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	135	9	10

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

## Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

**Отчет о движении денежных средств  
за 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Вектор"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

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

КОДЫ		
0710005		
24	03	2023
39430455		
7810757627		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 541 291 )	( 185 692 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 484 609 )	( 168 216 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 993 )	( 517 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
НДС поставщиков	4125	( 55 345 )	( 14 573 )
прочие платежи	4129	( 344 )	( 2 386 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(541 291)	(185 692)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<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	( - )	( - )
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	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	542 389	207 573
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	542 389	207 573
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 912 )	( 525 )
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 (участников)	4322	( - )	( - )
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( - )	( - )
учтенная плата за пользование кредитом	4324	( 912 )	( 525 )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	541 477	207 048
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	186	21 356
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	21 440	84
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	21 626	21 440
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_ Бова В.С.  
(подпись) (расшифровка подписи)

" 24 " марта 2023 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду

## Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Вектор» за 2022 год.

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

### 1. Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вектор»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Вектор»

Юридический и фактический адрес: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции 3, литер А, пом. 22Н, оф. 909

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 07 мая 2019 года в МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 07 мая 2019 года в МИФНС № 23 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1197847108865

ИНН 7810757627 КПП 781001001

ОКПО 39430455

ОКТМО 40375000

ОКВЭД 41.20

Сайт <https://isk-vita.ru/>

Телефон +7 (812) 574-47-47

Основные виды деятельности: Строительство жилых и нежилых зданий

Среднесписочная численность работающих в 2022 году составляет 2 чел.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Единоличным исполнительным органом - Генеральным директором ООО «СЗ «Вектор» является Бова Владимир Станиславович сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения № 01 от 25.04.2019 года.

Главный бухгалтер: Ульянова Светлана Витальевна на основании приказа №1 от 21.06.2021 года

#### Учредители:

физические лица

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса, телефоны (для физ. лиц прописка и место жительства)	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)	Примечание (доп. Сведения – дата и место рождения, паспортные данные: серия, №, кем и когда выдан паспорт)
Бова Владимир Станиславович	198320, г. Санкт-Петербург, Красное Село, Стрельнинское шоссе, д. 37, лит. А	100%	Дата рождения: 07.08.1978 года, город Фрунзе Киргизия, паспортные данные: 41 06 № 870209 выдан ОВД Кингисеппского р-на Ленинградской области 15.09.2006 года Адрес регистрации: 198320, г. Санкт-Петербург, Красное Село, Стрельнинское шоссе, д. 37, лит. А
<b>ИТОГО уставный фонд:</b>			
<b>-объявленный</b>	10 000,00		
<b>-оплаченный</b>	10 000,00		

Лицом ответственным за контроль (ЛОКУ) за финансово-хозяйственной деятельностью Организации и надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности в отчетном периоде является Бова Владимир Станиславович, гражданин РФ, генеральный директор, участник (100% УК).

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вектор» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2022 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Правовое положение ООО «СЗ «Вектор», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников определяются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «Вектор» № 2022/ПСА от 12.04.2022г. утвержден аудитор для проверки 2022 года. Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «ПромСтройАудит Консалт» (ИНН 7805451110/781001001, ОГРН 1089847182963). Место нахождения: 196066, город Санкт-Петербург, Алтайская улица, дом 7 литер б, пом/оф 1-н/15б. ООО «ПромСтройАудит Консалт» является членом Саморегулируемой организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

## **2. Сведения об отчетности.**

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Вектор» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «Вектор» от «25» декабря 2021 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бух. учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н).

Корректировка входящих остатков не проводилась, за исключением корректировок на 31.12.2021 в связи с переходом на ФСБУ 25/2018.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, не сопоставимы с данными за отчетный период **по причине перехода на новые ФСБУ, а именно:**

### **Актив баланса. I Внеоборотные активы:**

- по строке 1150, дополнительно с детализацией подстрокой 1151 на сумму 246 тыс.руб в части арендованного имущества (ППА) (ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»);  
- по строке 1180 на сумму 49 тыс. руб. в части признание отложенного налогового актива в межотчетный период.

### **Пассив баланса. IV Долгосрочные обязательства:**

- по строке 1420 на сумму 49 тыс. руб. в части признание отложенного налогового обязательства в межотчетный период;  
- по строке 1550, дополнительно с детализацией подстрокой 1551 на сумму 246 тыс. руб., в части арендных обязательств (ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»).

Соответственно изменения коснулись показателей нераспределенной прибыли и капитала Отчета об изменении капитала за 2021 год, таблицы 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация с 2022 года применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», который устанавливает требования к

документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете экономических субъектов.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2022/ИНВ от 26.12.2022г. в период с 26 декабря 2022 г. по 31 декабря 2022г.

### **Структура баланса**

**АКТИВ:**

Строка 1150 составляет 0,11% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,03% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 69,01% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 29,40% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 1,40 % от валюты баланса

Строка 1260 составляет 0,05 % от валюты баланса

По строке «Запасы» отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы», а также отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство» по субсчетам 20.01 и 20.02.

**ПАССИВ:**

Строка 1310 составляет 0,0006% от валюты баланса

Строка 1370 составляет 0,008% от валюты баланса

Строка 1410 составляет 67,67% от валюты баланса

Строка 1420 составляет 0,03% от валюты баланса

Строка 1450 составляет 22,60% от валюты баланса

Строка 1520 составляет 9,64% от валюты баланса

Строка 1540 составляет 0,007% от валюты баланса

Строка 1550 составляет 0,04% от валюты баланса

По строке «долгосрочные обязательства», «прочие обязательства» отражаются обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства, РНС № 47-RU47504308-022К-2021 от 25.03.2021г. со сроком действия до 25.09.2024г., которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование».

В составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 баланса на 31.12.2020 года отражались расходы по строительству и затраты Застройщика. С 01.01.2021 года в связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 «Запасы» и внесением изменений в учетную политику на 2022 год указанные расходы отражаются в составе Запасов по строке 1210 бухгалтерского баланса.

Строка 1210 «Запасы» дополнена строкой 1211 в том числе «Остатки запасов на складе».

Аналитический учет прямых расходов строительства по счету 20.01. и затрат Застройщика на счете 20.02 отражаются по строке баланса 1212 в том числе «Затраты незавершенного строительства»

### **3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Вектор» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах**

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 декабря 2021 года № 2022/УП.

- Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

- Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей.
- Срок полезного использования основных средств определяется исходя из Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.
- Срок полезного использования основных средств, бывших в эксплуатации, определяется с учетом срока эксплуатации объекта предыдущими собственниками.
- Амортизация начисляется линейный способом
- Объекты основных средств принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определенной исходя из фактических затрат на их приобретения.
- Переоценка основных средств не производится.
- Основных средств, полученных в лизинг нет.
- Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, в том числе обремененные залогом, в учете на 31.12.2022г. не числятся.
- Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных организацией в связи с осуществлением капитальных вложений на 31.12.2022 нет.
- Финансовый результат от выбытия (списание, продажа и прочее) основных средств за отчетный период - 0 тыс. руб. Основные средства не списывались, не реализовывались, не выбывали по иным основаниям.
- В 2022 году и 2021 году стоимость основных средств в результате достройки, дооборудования реконструкции и частичной ликвидации не изменялась.
- Материалы учитываются по фактическим ценам
- Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40
- В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.
- Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости
- Резерв под обесценение запасов не создавался в виду отсутствия необходимости в его создании.
- Запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге у организации на начало и конец отчетного периода нет.
- Авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов на 31.12.2022 у Организации нет.
- Способы расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом) не менялись.
- Товары принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Финансовые вложения отражены в отчетности по первоначальной стоимости, в соответствии с положениями Учетной политики Общества. Финансовые вложения на 31.12.2022 не передавались в залог.

- Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредитного договора)
- Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода
- Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности
- Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.
- К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах
- Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете: 20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:



- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;
- расходы на оплату труда;
- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;
- расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;
- плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;
- проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;
- налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; - земельный налог, по участку на котором ведется строительство;
- виды страхования, связанные со строительством;
- иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

### **3.1 Основные средства**

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ФСБУ 6/2020 относятся к основным средствам, лимит стоимости менее 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Вектор» на 31.12.2022 числятся основные средства на сумму – 1 095 тыс.руб., по ним ведется учет по новым правилам ФСБУ 6/2020. Расходов на проведение существенных ремонтов ОС, которые нужно капитализировать не проводилось.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) ведется на счете учета 01.03 «Арендованное имущество».

Арендованные основные средства:

-нежилое офисное помещение № 22Н, площадь 40,88 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 78:14:0007553:11506, расположенное по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции дом 3, литер А, пом. 22Н, офис 909., на основании договора субаренды офисного помещения № № 11/11-17-01ДМД от 07.05.2019 г., на 31.12.2022 года на сумму 669 тыс.руб. В бухгалтерском балансе отражается детализацией по строке 1151 «Арендованное имущество (ППА)».

Определяется сумма права пользования арендой (ППА), которая равна стоимости всех арендных платежей, которые будут начисляться с начала действия аренды до конца срока действия договора, и отражается по Дт балансового счета 01.03 «Арендованное имущество».

Определяется предусмотрен ли выкуп по данному арендуемому имуществу. Стоимость ППА равна сумме признанного обязательства по аренде, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Списание ППА производить равными долями в течение срока договора аренды путем начисления амортизации по Кт счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» с отнесением на затраты по Дт счетов.

Стоимость обязательства по аренде равна стоимости всех платежей, которые будут начисляться с начала и до конца действия договора аренды и отражается по Кт балансового счета 76 в разрезе Арендодателя, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Погашение обязательств по аренде производить путем осуществления платежей.

Организация с начала 2022 года применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с учетом преференций для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020.

Организация с начала 2022 года применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды, исполнение которых началось с 1 января 2022 года. Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

### **3.2. Нематериальные активы**

В составе нематериальных активов при определенных условиях можно учесть объекты интеллектуальной собственности, а также деловую репутацию организации (п. 4 ПБУ 14/2007). В частности:

- изобретения, промышленные образцы, полезные модели;
- компьютерные программы;
- программное обеспечение и компьютерный дизайн для сайтов в интернете;
- товарные знаки и знаки обслуживания;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения (например, выращенный сорт растений или выведенную породу животных).

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом - исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной с учетом срока полезного использования этого объекта. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете организации путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Стоимость переоцененных нематериальных активов, а также фактическая (первоначальная) стоимость, суммы дооценки и уценки таких нематериальных активов отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Стоимость нематериальных активов, подверженных обесценению в отчетном году, а также признанный убыток от обесценения отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование нематериальных активов с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды отражается в таблице 1.3 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности;

Наименование, фактическая (первоначальная) стоимость или текущая рыночная стоимость, срок полезного использования и иная информация в отношении нематериального актива, без знания о котором заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности информация отражается в таблице 1.1 типовой формы пояснений к бухгалтерской отчетности.

При раскрытии в бухгалтерской отчетности информации о нематериальных активах отдельно раскрывается информация о нематериальных активах, созданных самой организацией в типовой форме пояснений к бухгалтерской отчетности предусмотрена таблица 1.2.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Вектор» на 31.12.2022 г. нематериальные активы не числятся. Не приобретались нематериальные активы не за денежные средства.

### **3.3. Запасы**

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет запасов ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже запасов или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и изготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.03 "Топливо" учитывается наличие и движение нефтепродуктов (нефть, дизельное топливо, керосин, бензин и др.) и смазочных материалов, предназначенных для эксплуатации транспортных средств, технологических нужд производства, выработки энергии и отопления, твердого (уголь, торф, дрова и др.)

На субсчете 10.06 «Прочие материалы» учитывается наличие и движение канцелярских товаров и прочих материалов; неисправимого брака; материальных ценностей, полученных от выбытия основных средств, которые не могут быть использованы как материалы, топливо или запасные части в организации.

Канцелярские товары, которые учитывались на субсчете 10.06 «Прочие материалы» в 2022 году сразу принимаются в общей стоимости на затраты по счету 20.02 «Затраты на канцелярские товары».

На субсчете 10.07 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н., в бухгалтерской отчетности стоимость Незавершенного строительства отражается в составе Запасов.

В бухгалтерском балансе по разделу II «Оборотные активы» строка 1210 «Запасы» детализируется по дополнительной строкой 1211 «Остатки запасов на складе» и строкой 1212 «Незавершенное строительство».

На 31.12.2022 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Вектор» не числятся товаров.

На 31.12.2022 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Вектор» остаток запасов составил 1 065 705 тыс. руб. из них: остатки строительных материалов на складах 51 010 тыс. руб.; стоимость незавершенного строительства 1 014 695 тыс. руб.

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

В 2022 году нет материально-производственных запасов, переданных в залог.

На 31.12.2022 года была произведена оценка стоимости материальных ценностей для создания резерва под их снижение. По результату анализа снижение стоимости запасов не выявлено, резервы не созданы.

### **3.4. Доходы и расходы**

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах.

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

- доходы от продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

- доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.01 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждения управленческому персоналу, НДС/Л, страховые взносы.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.02 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства.

Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций связанных со строительством учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг) и относятся на счет затрат 20 «Основное производство» в составе незавершенного строительства возводимого объекта капитального строительства.

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Основание: абзац 5 пункта 1 статьи 319 Налогового кодекса РФ, письмо Минфина России от 7 декабря 2012 г. № 03-03-06/1/637.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению

пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внерезультационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

- 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), продукции, товаров;

- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам).

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;

- прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

- 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 за нарушение условий договоров;

- возмещение причиненных организацией убытков;

- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;

- сумма уценки активов;

- 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;

- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2022 году отсутствует, расходы, отражаемые в составе себестоимости продаж в 2022 году – отсутствуют, так как объект строительства будет сдан в 2023 году.

**Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20.01 «Основное производство»**

Таблица 2

(тыс. руб.)

СТАТЬИ ЗАТРАТ	2022г./ тыс.руб.	2021г./ тыс.руб.	2020г./ тыс.руб.
Гос. пошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество	97	92	88
Земельный налог	626	398	171
Автотранспортные услуги	854	42	

Амортизация	899	231	
Доставка	2	2	
Затраты на канал передачи данных для системы видеонаблюдения	52	6	
Затраты на осуществление функций заказчика (строительный контроль, организация работ и	3 130	1 330	
Земельный участок № 115, Лен.обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, кадастр 47:07:0711004:449	223 420	223 420	
Кадастровые работы	11	11	
Малоценное оборудование и запасы	467	104	
Нежилое здание Новое Девяткино, уч. 115, кадастр 47:07:0711001:1826	1 931	1 931	
Откачка туалета	199	52	
Отпуск питьевой воды	54	15	
Охранные услуги	3 130	810	
Плановая стоимость	3 872	3 872	
Подключение услуги безлимитный интернет	32	12	
Подряд (вспогательные материалы, ГСМ, инструменты)	1 739	618	
Подряд (основные строительные материалы)	267 323	34 453	
Проектные работы	5 108	3 158	
Расходы застройщика : Выдача технических условий на присоединение объекта строительства к РАСЦО ЛЮ	23	11	
Ремонтные работы	95	95	
Услуги генподряда	393 276	102 506	
Услуги по содержанию электрической подстанции	3 992	444	
Услуги по экспертному сопровождению проектной документации	565	565	
Эл. энергия	389	389	
Дополнительные работы	9		
Программные продукты и ЭЦП	100		
Обслуживание системы видеонаблюдения на объекте	46		

Плата за пользование лимитом кредитования	1 438		
Присоединение к электрическим сетям	2 011		
Проценты за пользование кредитной линией	36 078		
Прочие мат расходы	44		
Реклама и организация продаж	53		
Страхование строительно-монтажных рисков на объекте строительства	177		
<b>Итого:</b>	<b>951 241</b>	<b>374 567</b>	<b>259</b>

Получено разрешения на строительство:

- № № 47-RU47504308-022К-2021 от 25.03.2021г.– Объект: Многоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Новое Девяткино, уч. 115, кадастровый номер 78:07:0711004:449. Срок действия разрешения до 25.09.2024г.

#### Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

СТАТЬ ЗАТРАТ	2022г./ тыс.руб.	2021г./ тыс.руб	2020г./ тыс.руб
Нотариальные услуги	52	52	2
Проценты по займам	32 156	1 614	110
СБИС++	1	1	1
Субаренда офисного помещения	2 149	1 560	972
Услуги банка	2 299	2 199	45
Заработная плата	1 578	632	144
Затраты Застройщика: Начисление суммы оценочного обязательства	187	74	15
Создание ключа ЭЦП	12	12	9
Амортизация	325	325	
Рекламные услуги	1 822	342	
Доставка	7	7	
Онлайн-регистрация ДДУ	168	6	
Информационные услуги и ПО	2 632	1 799	
МБП	1 742	1 331	
Услуги по подбору персонала	48	48	
Услуги по реализации помещений	15 562	476	
Оплата госпошлины	123	6	
Плата за пользование лимитом кредитования		98	
Прочие операционные расходы	1 913	5 825	
Расходы на интернет и видеонаблюдение	31		
Сборка мебели	21		
Страхование рисков утраты/повреждения имущества	626		
<b>Итого</b>	<b>63 454</b>	<b>16 407</b>	<b>1 298</b>

Затраты по капитальному строительству учитываемые на счетах 20.01 и 20.02 в соответствии с положениями учетной политики отражаются в составе Запасов по строке 1212. Состав затрат раскрывается в Пояснении 6 к бухгалтерской отчетности.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период составляет 158 тыс. руб. (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

### **3.5. Кредиты и займы**

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

**Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»**

-по договору займа № ИСКВ01-2019ВК от 17.06.2019 года на сумму 450 тыс.руб., проценты на сумму 162 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»**

-по договору займа № ИСКВ01-2020ВК от 03.03.2020 года на сумму 950 тыс.руб., проценты на сумму 255 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»**

-по договору займа № ИСКВ01-2021ВК от 14.01.2021 года на сумму 400 тыс.руб., проценты на сумму 84 тыс.руб.

**Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»**

-по договору займа № ИСКВ01-2022ИСК/ДОМ от 08.02.2022 года на сумму 225 351 тыс.руб., проценты на сумму 27 178 тыс.руб.

**Займодавец: КФХ Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № 01/03-СЗВ от 25.03.2021 года на сумму 2 402 тыс.руб., проценты на сумму 445 тыс.руб.

**Займодавец: КФХ Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № ИПБ01/2021СЗВ от 06.04.2021 года на сумму 15 000 тыс.руб., проценты на сумму 2 647 тыс.руб.

**Займодавец: КФХ Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № ИПБ01/СЗВ от 20.08.2021 года на сумму 3 000 тыс.руб., проценты на сумму 289 тыс.руб.

**Займодавец: КФХ Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № ИПБ02/СЗВ от 27.10.2021 года на сумму 8 500 тыс.руб., проценты на сумму 1 057 тыс.руб.

**Займодавец: КФХ Бова Владимир Станиславович**

-по договору займа № КФХ/СЗВ1-2022 от 14.09.2022 года на сумму 1 400 тыс.руб., проценты на сумму 38 тыс.руб.

На 31.12.2022 г. числится задолженность по договорам займа в размере 257 453 тыс. руб., проценты на сумму 32 156 тыс. руб.

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

**Кредитор: ПАО СБЕРБАНК РОССИИ**

-аккредитив №1 по кредитному договору № 55/9055/0003/3/1/046/21 от 28.06.2021 на сумму 21 000 тыс.руб.

-по кредитному договору № 55/9055/0003/3/1/046/21 от 28.06.2021 на сумму 698 260 тыс.руб., проценты на сумму 36 078 тыс.руб.

На 31.12.2022 г. числится задолженность по кредитным договорам в размере 719 260 тыс.руб., проценты на сумму 36 078 тыс. руб.

### **3.6. Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.



При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой способом - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация учитывает участие в уставном капитале других обществ на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 01 «Паи и акции».

Организация учитывает предоставленные займы на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 03 «Предоставленные займы».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись

### **3.7. Целевое финансирование**

3.7.1 Расчеты по договорам долевого участия отражаются на балансовом счете 76, субсчет 09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

На 31.12.2022 г. числится дебиторская задолженность участников долевого строительства на сумму 348 924 тыс. руб.

3.7.2 На основании договора участия в долевом строительстве, задолженность источника финансирования (дольщика) по предоставлению средств в рамках целевого финансирования отражается на балансовом счете 86, субсчет 02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2022 г. числится кредиторская задолженность в виде обязательств перед участниками долевого участия в размере 348 924 тыс. руб.

3.7.3 Средства, которые поступают от дольщиков на строительство объекта, размещаются на счетах эскроу а уполномоченном банке, являются средствами целевого финансирования, в учете Застройщика отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные»

На 31.12.2022 г. числится дебиторская задолженность на забалансовом счете 008 на сумму 303 412 тыс. руб.

### **3.8. Изменение оценочных значений**

Оценочные значения на 31.12.2022 сформированы в виде резерва на оплату отпусков, которые аккумулируются на 96 счете «Резервы предстоящих расходов».

### **3.9. Оценочные обязательства**

На 31.12.2022 г. в ООО «Специализированный застройщик «Вектор» числятся оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков в сумме 111 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,9%.

## **4. Полученные обязательства и выданные гарантии**

4.1. С 01.10.2019 г. привлеченные денежные средства участников долевого строительства по договорам долевого участия отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

На 31.12.2022 г. числятся перечисленные денежные средства на открытые эскроу-счета в размере 303 412 тыс. руб.

4.2. Строящиеся площади и земельный участок, имущественные права на которые передаются в залог банку отражаются на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

По состоянию на 31.12.2022 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- Земельный участок (на котором осуществляется строительство МКД) площадью 14 022 кв.м. кадастровый номер 47:07:0711004:449 находящийся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, уч. №115 в размере 329 104 тыс. руб. (согласно договору ипотеки № 55/9055/0003/3/1/046/21/И01 от 28.06.2021г.).

- Жилые и нежилые помещения в виде строящихся квартир и машино-мест находящиеся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новое Девяткино, уч. №115 в размере 1 541 940 тыс. руб. (согласно договора залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/046/21/ЗИП01 от 28.06.2021 г.)

- Доля в уставном капитале Общества в размере 10 тыс. руб. (согласно договору залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/046/21/ЗД01 от 28.06.2021 г.)

Всего на 31.12.2022 г. числятся обязательства выданные в размере 1 871 054 тыс. руб.

На 31.12.2022 г. обязательств полученных нет.

## **5. Использование прибыли**

По итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: прибыль обществом за 2022 год не получена.

## **6. Налог на добавленную стоимость**

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

## **7. Налог на прибыль**

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2022 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 0 тыс. руб.

На 31.12.2022 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 0 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период налог на прибыль составил 32 тыс.руб.

## **8. Чистые активы общества**

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Вектор» на 31.12.2022 года составили 10 тыс. руб.

Прибыль за отчетный период составила 125 тыс. руб.

## **9. Информация о связанных сторонах**

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Владимир Станиславович – генеральный директор;

ИП Бова Владимир Станиславович (упрощенная система налогообложения «доходы») – Бова В.С.- участник (100%) – индивидуальный предприниматель;

ООО «Специализированный застройщик «СК «ДОМИНАНТ» (общая система налогообложения) –

ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «ИСК «ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. –участник (50% УК), генеральный директор;

ООО «Алькор» (общая система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Ливада» (общая система налогообложения) –  
ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК);  
ООО «Специализированный застройщик «Крокус» (общая система налогообложения) –  
Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;  
ООО «Специализированный застройщик «Вектор» (общая система налогообложения) –  
Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;  
ООО «Специализированный застройщик «Смарт» (общая система налогообложения) –  
Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;  
ООО «Специализированный застройщик «Сфера» (общая система налогообложения) –  
Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор.

**Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным:**

КФХ Бова Владимир Станиславович займы полученные на сумму – 30 302 тыс. руб., начислены проценты на сумму 4 477 тыс.руб., а именно:

- договор займа № 01/03-СЗВ от 25.03.2021 года на сумму 2 402 тыс. руб., проценты на сумму 445 тыс. руб.

- договор займа № ИПБ01/2021СЗВ от 06.04.2021 года на сумму 15 000 тыс. руб., проценты на сумму 2 647 тыс. руб.

- договор займа № ИПБ01/СЗВ от 20.08.2021 года на сумму 3 000 тыс. руб., проценты на сумму 289 тыс. руб.

- договор займа № ИПБ02/СЗВ от 27.10.2021 года на сумму 8 500 тыс. руб., проценты на сумму 1 057 тыс. руб.

- договор займа № КФХ/СЗВ1-2022 от 14.09.2022 года на сумму 1 400 тыс. руб., проценты на сумму 38 тыс. руб.

ООО «ИСК «ВИТА» займы полученные на сумму – 227 151 тыс. руб., начислены проценты на сумму 27 679 тыс.руб., а именно:

- договор займа № ИСКВ01-2019ВК от 17.06.2019 на сумму 450 тыс.руб., проценты на сумму 162 тыс.руб.

- договор займа № ИСКВ01-2020ВК от 03.03.2020 на сумму 950 тыс.руб., проценты на сумму 255 тыс.руб.

- договор займа № ИСКВ01-2021ВК от 14.01.2021 на сумму 400 тыс.руб., проценты на сумму 84 тыс.руб.

- договор займа № ИСКВ01-2022ИСК/ДОМ от 08.02.2022 на сумму 225 351 тыс.руб., проценты на сумму 27 178 тыс.руб.

**Операции со связанными сторонами: операции по предоставлению офисных помещений в аренду**

ООО «ИСК «ВИТА» аренда офисных помещений на сумму – 49 056,00 руб. ежемесячно, по договору субаренды офисного помещения № 11/11-17-01ДМД от 07.05.2019 года.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Все обязательства по расчетам со связанными сторонами подлежат погашению денежными средствами или зачетом встречных требований.

**Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору**

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 98 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 13 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 30 тыс. руб.

**10. Условные обязательства и условные активы**

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

## **11. Активы, обязательства и операции в иностранной валюте**

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Вектор» не осуществляло операции в иностранной валюте. Задолженности и обязательств в иностранной валюте на 31.12.2021 и 31.12.2022 у Организации нет. Курсовые разницы не начислялись.

## **12. Информация по сегментам**

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Вектор» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Вектор» не имеет обособленных подразделений.

## **13. Государственная помощь**

Общество в отчетном году не получало государственную помощь.

## **14. Информация по прекращаемой деятельности**

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

## **15. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

## **16. События после отчетной даты**

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2022 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

Геополитическая обстановка и введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. По состоянию на дату подписания отчетности достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Организации на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Организации. Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации.

Введение дополнительных санкций против РФ, повышение волатильности рубля отразились на внутренних рынках отразилось на стабильности поставок, вызвало подорожание стройматериалов. Одновременно произошло рекордное повышение ключевой ставки ЦБ, что отразилось на ипотечных и других кредитах, снижая доступность жилья. Организация пока не может достоверно оценить риски изменения в сторону повышения себестоимости строительства, а также роста ипотечных ставок и изменения спроса со стороны покупателей.

## 17. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

При осуществлении деятельности в качестве Застройщика Общество не использовало в 2022 году энергетические ресурсы:

Вид энергетических ресурсов	Ед. измерения	Количество в натуральном выражении	Количество в денежном выражении, тыс. руб.

## 18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде

### Изменения в учетной политике Организации по новым ФСБУ отражаются в отчетности за 2022 год.

Организация с 01.01.2022 года перешла на применение новых стандартов учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» с возможностью применения преференций для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Основание: пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, пункт 3 ФСБУ 6/2020, пункт 4 ФСБУ 26/2020, и применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды, исполнение которых началось с 1 января 2022 года. Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

При переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

По состоянию на 01.01.2022 года проведен анализ фактического состояния основных средств путем проведения промежуточной инвентаризации. Определена и применена ликвидационная стоимость объектов основных средств, также основные средства, по которым не может быть определена (достоверно) ожидаемая сумма от их выбытия, ликвидационная стоимость установлена равной нулю.

Изменение срока полезного использования основных средств не имеет существенного значения и не пересматривается.

Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

Организацией принято решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008):

- новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета;
- при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество применяет начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Организацией принято решение перейти на применение ФСБУ 25/2018 без ретроспективного пересчета показателей отчетности, арендатору (лизингополучателю) следует по состоянию на 31 декабря года, предшествующего переходу (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КлР "Первое применение ФСБУ 25"):

Организация осуществила следующие мероприятия:

- определен перечень договоров аренды, в отношении которых требуется применение нового порядка учета;
- рассчитаны обязательства по аренде.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Стандарта не оказывают существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Общества.

Общество по каждому договору аренды единовременно признает право пользования активом и обязательство по аренде. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается.

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

## **20. Информация по рискам**

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «Специализированный застройщик «Вектор» проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Организация не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции. данная ситуация не оказала существенного влияния на соблюдение принципа непрерывности деятельности. Риск оценивается как несущественный.

Риск возникновения у организации убытков вследствие неблагоприятного восприятия имиджа организации клиентами, контрагентами, деловыми партнерами, регулирующими органами оценивается как незначительный.

Введение дополнительных санкций против РФ, повышение волатильности рубля отразились на внутренних рынках отразилось на стабильности поставок, вызвало подорожание стройматериалов. Одновременно произошло повышение ключевой ставки ЦБ, что отразилось на ипотечных и других кредитах, снижая доступность жилья. Организация пока не может достоверно оценить риски изменения в сторону повышения себестоимости строительства, а также роста ипотечных ставок и изменения спроса со стороны покупателей.

Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации. По состоянию на дату подписания отчёта достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов.

Общество оценивает риски как средние и расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, оценить последствия которых в денежном выражении на настоящий момент не представляется возможным.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с

опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.  
Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

## 21. Непрерывность деятельности

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в настоящих пояснениях, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Бова В.С.

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года.

**Подтверждение даты отправки****ООО "Компания "Тензор"**

(наименование специализированного оператора связи; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **27.03.2023** в **16.34.02** был отправлен документ (документы) в файле (файлах):**NO\_VUNPZ\_7810\_7810\_7810757627781001001\_C6828259-30AE-4604-BB78-DAA53E94D4AD\_20230324\_a998eb9f-3c1c-4eff-a0b4-ae3ab863c98b,****NO\_VUNOTCH\_7810\_7810\_7810757627781001001\_20230324\_382E5E37-4DA2-4A6A-ABDF-7EB36294618A**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР", 7810757627/781001001**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**1BE1114495823**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**Межрайонная ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу (код 7810)**

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии), наименование и код налогового органа)

**7810**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))



место штампа  
налогового органа

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
"Специализированный  
застройщик "Вектор",  
7810757627/781001001**

(реквизиты налогоплательщика  
(представителя):  
- полное наименование  
организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического  
лица), ИНН (при наличии))

**Квитанция  
о приеме налоговой декларации (расчета)  
в электронном виде**

Налоговый орган Межрайонная ИФНС России №23  
по Санкт-Петербургу (код 7810) настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик  
"Вектор", 7810757627/781001001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального  
предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

представил(а) **27.03.2023** в **16.34.02** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность (КНД 0710099) , первичный , за 12 месяцев, квартальный, 34,  
2022 год**

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле

**NO\_VUHOTCH\_7810\_7810\_7810757627781001001\_20230324\_382E5  
E37-4DA2-4A6A-ABDF-7EB36294618A**

(наименование файла)

в налоговый орган

**Межрайонная ИФНС России №23 по Санкт-Петербургу (код 7810)**

(наименование и код налогового органа)

которая поступила **27.03.2023** и принята налоговым органом **27.03.2023**,  
регистрационный номер

**0000000001783708615**

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(классный чин)

М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

место штампа  
налогового органа

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР",**

**7810757627/ 781001001**

(реквизиты налогоплательщика (представителя):  
- полное наименование организации, ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя  
(физического лица), ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)  
в электронной форме**

Налоговый орган 7810 настоящим документом подтверждает, что  
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР", 7810757627/ 781001001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

в налоговой декларации (расчете)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность 710099, первичный, за 12 месяцев, квартальный, 2022  
год**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа (номер корректировки), отчетный (налоговый) период, отчетный год)  
представленной в файле

**NO\_VUHOTCH\_7810\_7810\_7810757627781001001\_20230324\_382E5  
E37-4DA2-4A6A-ABDF-7EB36294618A**

(наименование файла)

не содержит ошибок (противоречий).

**МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 23 ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ,  
7810**

(наименование, код налогового органа)

## Извещение о получении электронного документа

**код 9965**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**9965**

(электронный адрес (идентификатор абонента))

Подтверждает, что **27.03.2023** в **16.34.24** был получен документ в файле (файлах)

**NO\_VUNPZ\_7810\_7810\_7810757627781001001\_C6828259-30AE-4604-BB78-DAA53E94D4AD\_20230324\_a998eb9f-3c1c-4eff-a0b4-ae3ab863c98b**

**NO\_VUNOTCH\_7810\_7810\_7810757627781001001\_20230324\_382E5E37-4DA2-4A6A-ABDF-7EB36294618A**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕКТОР", 7810757627/781001001**

(наименование организации, ИНН/КПП; наименование специализированного оператора связи, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**1BE1114495823**

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

**код 7810**

(наименование организации ИНН/КПП; наименование оператора электронного документооборота, код налогового органа, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

**7810**

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))