



АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

"ЭКСПЕРТ"

ОФИС: г. Владивосток, ул. Першицкая, 10, офис 402
АДРЕС: 690106, г. Владивосток, ул. Першицкая, 10 - 402

Тел./WhatsApp: +7 (423) 242-91-78, +7 (914) 791-4715
E-mail: office@afexpert.ru Web-site: http://afexpert.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за 2022 год**

г. Владивосток, 2023 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Смарт Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент» (ООО Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент», ООО СЗ «Смарт Девелопмент»), ОГРН 1202500011702, 690001, Приморский край, город Владивосток, улица Светланская, дом 90, офис 1, состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г.;
- отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 г.;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2022 г.;
 - отчета о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 г.;
 - отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2022 г.;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату 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 описана 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором раскрыт факт наличия по состоянию на 31 декабря 2022 года у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент» превышения текущих обязательств над общей суммой его активов (отрицательные чистые активы) в размере 3 450 тыс. рублей.

Данное обстоятельство указывает на наличие значительной неопределенности в способности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

«Смарт Девелопмент» продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем, руководство Общества не планирует прекращение деятельности в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Представитель собственника Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт Девелопмент» несет 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;

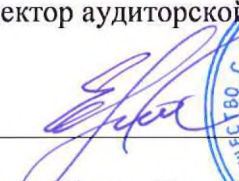
в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 представителем собственника аудируемого лица, доводя до его 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.

Тарасова Елена Юрьевна
Директор аудиторской организации (ОРНЗ 21206003850)


Калина Елена Викторовна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206005920)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Эксперт»
(ООО «АФ «Эксперт»),
ОГРН 1022501285894,
690106, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10, офис 402,
ОРНЗ 11206005985.

Дата аудиторского заключения
«21» марта 2023 года

Всего сброшюровано 50 листов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Смарт Девелопмент"		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН 2536323448	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2 71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12300 16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ 384	
Местонахождение (адрес)	690001, Приморский край, Владивосток г, Светланская ул, д. № 90, оф. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА		<input type="checkbox"/> НЕТ	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Аудиторская фирма "Эксперт"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН 2536047685	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП 1022501285894	

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	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	91 763	90 000	94 508
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	91 763	90 000	94 508
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	846 253	47 579	-
	в том числе:				
	Затраты по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		845 543	47 579	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	159	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	301 477	369	709
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		265 265	-	-

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	208	22	75
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 147 938	48 129	784
	БАЛАНС	1600	1 239 701	138 129	95 293

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 460)	(2 002)	(1 402)
	Итого по разделу III	1300	(3 450)	(1 992)	(1 392)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	957 749	124 489	92 200
	в том числе:				
	в том числе проценты		48 516	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	265 265	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"		265 265	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 223 014	124 489	92 200
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	15 546	4 317
5.3	Кредиторская задолженность	1520	19 326	2	168
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	811	84	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	20 137	15 632	4 485
	БАЛАНС	1700	1 239 701	138 129	95 293

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Смарт Девелопмент"	ИНН	2536323448		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6.2	Коммерческие расходы	2210	-	(498)
6.2	Управленческие расходы	2220	(1 325)	(66)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 325)	(564)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
6.3	Прочие доходы	2340	2	-
6.3	Прочие расходы	2350	(135)	(36)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 458)	(600)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
5.9	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 458)	(600)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 458)	(600)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Смарт Девелопмент" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН 2536323448
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2022
2536323448		
71.12.2		
12300	16	
384		

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	10	-	-	-	(1 402)	(1 392)
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(600)	(600)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(600)	(600)
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	-	-

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	10	-	-	-	(2 002)	(1 992)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 458)	(1 458)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 458)	(1 458)
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.	3300	10	-	-	-	(3 460)	(3 450)

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	(3 450)	(1 992)	(1 392)

Руководитель



(подпись)

**Павликов Евгений
Анатольевич**

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Смарт Девелопмент"	ИНН	2536323448		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / 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	-	-
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	(782 682)	(32 342)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(757 179)	(31 153)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 040)	(901)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 748)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
платежи в бюджет	4125	(138)	(257)
прочие платежи	4129	(13 577)	(31)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(782 682)	(32 342)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(1 876)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 876)	-
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	(1 876)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	784 744	32 289
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	784 744	32 289
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	784 744	32 289
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	186	(53)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	22	75
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	208	22
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Смарт Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчиказастройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (год, месяц, число) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710003		
2022	12	31
2536323448		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	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 _____

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

17

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР


Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)


 Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация 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.	90 000	-	1 876	-	-	(113)	-	-	-	91 876	(113)
	5210	за 2021г.	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-
в том числе:													
Земельный участок	5201	за 2022г.	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-
	5211	за 2021г.	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	90 000	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2022г.	-	-	1 876	-	-	(113)	-	-	-	1 876	(113)
	5212	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	4 508	43 033	(47 541)	-	-
в том числе:							
Верхняя, 20	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	4 508	43 033	(47 541)	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2022г.	47 579	-	47 579	798 674	-	-	-	X	846 253	-	846 253
	5420	за 2021г.	-	-	-	48 030	(451)	-	-	X	47 579	-	47 579
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	710	-	-	-	-	710	-	710
	5426	за 2021г.	-	-	-	451	(451)	-	-	-	-	-	-
Затраты по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"	5407	за 2022г.	47 579	-	47 579	797 964	-	-	-	-	845 543	-	845 543
	5427	за 2021г.	-	-	-	47 579	-	-	-	-	47 579	-	47 579

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	265 265	-	-	-	-	-	-	-	265 265	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность участников долевого строительства по объекту строительства по объекту "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке"	5505	за 2022г.	-	-	265 265	-	-	-	-	-	X	X	265 265	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	369	-	36 185	-	(342)	-	-	-	-	-	36 212	-
	5530	за 2021г.	709	-	311	-	(709)	-	-	-	-	58	369	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	311	-	36 185	-	(316)	-	-	-	-	-	36 180	-
	5532	за 2021г.	709	-	311	-	(709)	-	-	-	-	-	311	-
Прочая	5513	за 2022г.	58	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	32	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	58	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	369	-	301 450	-	(342)	-	-	X	-	-	301 477	-
	5520	за 2021г.	709	-	311	-	(709)	-	-	X	-	58	369	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	124 489	1 099 225	-	(700)	-	-	-	-	1 223 014
	5571	за 2021г.	92 200	32 289	-	-	-	-	-	-	124 489
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	121 989	813 742	-	-	-	-	-	-	935 731
	5572	за 2021г.	90 000	31 989	-	-	-	-	-	-	121 989
займы	5553	за 2022г.	2 500	20 218	-	(700)	-	-	-	-	22 018
	5573	за 2021г.	2 200	300	-	-	-	-	-	-	2 500
прочая	5554	за 2022г.	-	265 265	-	-	-	-	-	-	265 265
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	15 547	19 312	3 881	(19 413)	-	-	-	-	19 326
	5580	за 2021г.	4 485	(2)	11 232	(226)	-	-	-	58	15 547
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	-	19 326	-	-	-	-	-	-	19 326
	5581	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2	(14)	13	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	167	(2)	3	(226)	-	-	-	58	2
кредиты	5564	за 2022г.	12 642	-	-	(12 642)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	1 531	-	11 111	-	-	-	-	-	12 642
займы	5565	за 2022г.	2 903	-	3 868	(6 771)	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	2 786	-	118	-	-	-	-	-	2 903
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	140 036	1 118 537	3 881	(20 113)	-	X	-	-	1 242 340
	5570	за 2021г.	96 685	32 287	11 232	(226)	-	X	-	58	140 036

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

29

Руководитель  Павликов Евгений
 (подпись) Анатольевич
 (расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	482
Отчисления на социальные нужды	5630	-	79
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 325	3
Итого по элементам	5660	1 325	564
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 325	564

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	84	857	(127)	(3)	811
в том числе:						
резервы на оплату отпусков	5701	84	857	(127)	(3)	811

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
средства участников долевого строительства	5801	240 097	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
залог земельного участка Банк ДОМ РФ АО	5811	90 000	90 000	-

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель

(подпись)

Павликов Евгений
Анатольевич

(расшифровка подписи)

16 февраля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О
ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО Специализированный застройщик
«Смарт-Девелопмент»
за 2022г.**

1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения.....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Информация о реестродержателе и аудиторе.....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года.....	4
3. Учетная политика.....	4
3.1. Основа составления.....	4
3.2. Основные средства и незавершенное строительство.....	4
3.3. Финансовые вложения.....	5
3.4. Материально-производственные запасы.....	6
3.5. Порядок учета расчетов.....	6
3.6. Капитал и резервы.....	7
3.7. Кредиты и займы полученные.....	7
3.8. Расчеты по налогу на прибыль.....	8
3.9. Признание доходов.....	8
3.10. Признание расходов.....	8
3.11. Оценочные обязательства.....	8
3.12. Порядок пересчета активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.....	8
3.12. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом.....	8
3.13. Изменения в учетной политике на 2023 год.....	8
4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам.....	9
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	9
5.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса).....	9
5.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	9
5.3. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса).....	9
5.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	9
5.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	9
5.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	10
5.7. Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса).....	10
5.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):.....	10
5.9. Распределение прибыли.....	11
5.10. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
5.11. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	11
5.12. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса).....	11
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах.....	12
6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах).....	12
6.2. Расходы по обычным видам деятельности.....	12
6.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах).....	132
6.2.2. Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах).....	132
6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
6.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах).....	13
6.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах).....	13
7. Расчеты со связанными сторонами.....	14
7.1. Перечень связанных сторон.....	14
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	14
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	14
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	15
9.1. Обеспечения обязательств и платежей.....	15
9.2. Существующие и потенциальные иски.....	16
10. Непрерывность деятельности.....	16
11. Информация о прекращении деятельности.....	17
12. События после отчетной даты.....	17

2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный Застройщик «Смарт-Девелопмент» (далее – Общество) за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом ООО СЗ «Смарт-Девелопмент» от 30 декабря 2021 года № 08-О, с учетом изменений законодательства РФ.

2.1. Описание Общества

Полное фирменное наименование организации:

- На русском языке – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Смарт-Девелопмент».

Сокращенное наименование Общества:

- На русском языке – ООО СЗ Смарт-Девелопмент».

Сведения о государственной регистрации: ООО СЗ «Смарт-Девелопмент»

- Дата государственной регистрации: 26.05.2020г.
- Номер свидетельства о государственной регистрации: 2202500309890
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю
- Основной государственный регистрационный номер: 1202500011702 присвоен Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока

Идентификационный номер налогоплательщика ООО СЗ «Смарт Девелопмент»:

- 2536323448

Отраслевая принадлежность ООО СЗ «Смарт Девелопмент»:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

Место нахождения, почтовый адрес Общества и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 90
- Юридический адрес: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 90, оф.1
- Почтовый адрес: 690091 г. Владивосток, ул. Светланская, 90, оф.1
- Тел.: +7(423) 262-10-10
- Адрес электронной почты: office@eskadra-m.ru

Резидент свободного порта Владивосток:

Общество является резидентом свободного порта Владивосток, заключено соглашение № СПВ-2312-21 от 16.06.2021г.

Участниками общества являются физические лица: Павликов Евгений Анатольевич, Поздняков Борис Викторович.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 7 человек (на 31 декабря предыдущего года 3 человека).

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом является: Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика

В отчетном периоде Общество продолжило реализовывать инвестиционный проект в роли заказчика-застройщика на земельном участке, расположенном в районе улицы Верхняя, 20 в г. Владивостоке с кадастровым номером: 25:28:010031:4268 (разрешение на строительство получено 15.12.2021г. за № 25-RU25304000-150-2021). Плановый ввод объекта в эксплуатацию - декабрь 2025г.

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

2.2. Информация о аудиторе

Аудитором Общества является:

- **ООО «АФ «Эксперт»**
- Место нахождения: г. Владивосток, ул. Нерчинская 10 оф.402
- ИНН: 2536047685
- ОГРН: 1022501285894
- Телефон: +7(423) 242-91-78, +7(914) 791-47-15
- Адрес электронной почты: office@afexpert.ru
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206005985

2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года

Высший орган управления Общества – общее собрание участников Общества. В состав общего собрания участников Общества входят:

1. Павликов Евгений Анатольевич, владеющий 10% доли в УК
2. Поздняков Борис Викторович, владеющий 90% доли в УК- конечный бенефициар.

Директор организации - Павликов Евгений Анатольевич

3. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

3.1. Основа составления

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также

действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за 2022 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

3.2. Основные средства и незавершенное строительство

В составе основных средств отражаются здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Не включаются в фактические затраты на приобретение основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции.

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

По приобретенным основным средствам, ранее бывшим в эксплуатации, срок полезного использования определяется с учетом документально подтвержденных сроков фактической эксплуатации этих основных средств до приобретения их Обществом.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год применяются Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Для перехода на новый порядок учета основных средств в бухгалтерской отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, организация не пересчитывает связанные с основными

средствами сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

3.3. Финансовые вложения

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

3.4. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Формирование фактической себестоимости запасов производится без использования балансовых счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней стоимости единицы. Средняя стоимость единицы запасов определяется методом скользящей оценки исходя из остатка запасов на начало месяца и всех поступлений до момента отпуска (списания) запасов.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

3.5. Порядок учета расчетов

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями.

По задолженности компаний, входящих в Группу Эскадра, резерв не создается.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Для целей составления бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от ожидаемого срока погашения. В бухгалтерском учете осуществляется перевод долгосрочной задолженности, в части предполагаемой к погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты (краткосрочная часть долгосрочной задолженности), в состав краткосрочной задолженности.

Для целей составления бухгалтерской отчетности:

- выданные авансы капитального характера отражаются в балансе в составе капитальных вложений;
- авансы выданные, отличные от авансов капитального характера:
 - со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности;
 - со сроком погашения до 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе дебиторской задолженности;
- долгосрочная дебиторская задолженность отражается в составе дебиторской задолженности с раскрытием информации в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

3.6. Капитал и резервы

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания акционеров.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

3.7. Кредиты и займы полученные

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.

3.8. Расчеты по налогу на прибыль

Общество, налогоплательщик – резидент свободного порта Владивосток (Свидетельство от 16 июня 2021г. с регистрационным номером 25000002312). Положения актов законодательства о налогах и сборах РФ, установленных для налогоплательщиков - резидентов свободного порта Владивосток регламентируют соответствующие льготы в части налога на прибыль организации (пункт 1.8 статьи 284 и статья 284.4 Налогового кодекса Российской Федерации, статья 2 (3) Закона Приморского края от 19.12.2013 № 33 0-КЗ «Об установлении пониженной ставки налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в краевой бюджет, для отдельных категорий организаций»).

3.9. Признание доходов

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

3.10. Признание расходов

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы

3.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков работников;

3.12. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом

В Учетную политику ООО СЗ «Смарт-Девелопмент» на 2022 год внесены изменения в связи с

вступлением в силу следующих федеральных стандартов бухгалтерского учета:

1) ФСБУ 6/2020 «Основные средства» - стандарт применяется без пересчета связанных с основными средствами сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному, и с единовременной корректировкой балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному).

В связи с отсутствием объектов учета сравнительные показатели бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2021 года не изменились.

2) ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» - стандарт применяется с отчетности за 2022 год перспективно.

3) ООО СЗ «Смарт-Девелопмент» в 2022 году не применяло ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в связи с отсутствием договоров аренды, на которые распространяется данный стандарт.

3.14. Изменения в учетной политике на 2023 год.

В 2023 г. в учетную политику Общества не вносились изменения.

4. Корректировки и прочие изменения в учете, относящиеся к предыдущим периодам

Изменения статей и корректировка хозяйственных операций, отраженных в учете не производились.

5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

5.1. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств, и сумм накопленной амортизации по группам основных средств представлена в таблице 2 пояснений.

Переоценка основных средств в 2022 году не проводилась (в 2021 году: не проводилась).

Капитальные вложения

Капитальные вложения Общества включают следующее:

Виды капитальных вложений	31.12.2022	31.12.2021
Строительство, модернизация и реконструкция объектов основных средств		
Приобретение отдельных объектов основных средств (в т.ч. Земельный участок)	91 763	90 000
Оборудование к установке		
Авансы выданные капитального характера		
Прочие		
Итого:	91 763	90 000

5.2. Финансовые вложения (статья 1170 и 1240 Бухгалтерского Баланса):

Операций, связанных с финансовыми вложениями за 2022 год, Обществом не производилось.

5.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2022	31.12.2021
Затраты по объекту МКД	760 688	47 579
ЗАПАСЫ	710	
НДС по приобретенным товарам, работам, услугам при Строительстве МКД	84 855	
Итого:	846 253	47 579

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

5.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность
На 31.12.2022	
Дебиторская задолженность	
Дольщиков	265 265
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	
в том числе:	36 180
ООО АДК «АРЗИЗ» (720 тыс.руб.)	
ООО «ДВ ЛИФТ» (31 389 тыс.руб.)	
ООО СК «Основание» (1 144 тыс.руб.)	
ИП Кашурников М.А. (1 144 тыс.руб.)	
Прочие (1 783 тыс.руб.)	
Расчеты по налогам и сборам	32
Начислены проценты по долговым обязательствам	
Прочая дебиторская задолженность	
Итого на 31.12.2022:	301 477

По состоянию на 31.12.2022г. и на 31.12.2021г. Общество не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам в 2022- 2021 году не создавался.

5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства в кассе	10	10
Денежные средства на банковских счетах	198	12
Денежные эквиваленты		
Итого:	208	22

5.7. Прочие оборотные активы (статья 1260 Бухгалтерского баланса)

Прочих оборотных активов у Общества на 31.12.2022г. нет.

5.8. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей.

Участник	Обыкновенные акции (количество)	Обыкновенные акции (номинал), тыс. руб.	Доля в уставном капитале, %
Поздняков Борис Викторович			90
Павликов Евгений Анатольевич			10
Итого:			100

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал составлял 10 тысяч рублей.

5.9. Распределение прибыли

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год был получен убыток, в размере 1 458 тыс. рублей.

5.10. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

	Долгосрочные		Срок гашения	Краткосрочные	
	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
Кредиты, Займы, всего:					
Кредит:					
Договор кредитной линии № 90-147/КЛ-20 от 11.09.2020г.					
Банк «ДОМ.РФ» АО	935 731	121 989	31.12.2024		12 642
Займы всего:	22 018	2 500			2 904
Договор займа № 1 от 02.06.2020 ООО "ЖК-Строй"					
	231	200	01.06.2025		19
Договор займа № 14 от 12.08.2020 ООО "ЖК-Строй"					
	779	700	11.08.2025		46

Договор займа № 23 от 01.09.2020 ООО "ЖК-Строй"	1 442	1 300	06.09.2025	80
Договор займа № 16/21 от 12.03.2021 ООО "ЖК-Строй"	324	300	11.03.2026	11
Договор займа № 21/04/2022 от 27.04.2022 ИП Поздняков Б.В.	2 965			
Договор займа № 03/2022 от 31.01.2022 ООО СЗ «Альянс инвест»	14 697			
Договор займа № 10/2022 от 05.04.2022 ООО СЗ «Альянс инвест»	1 580			
Договор займа № В1/20 от 01.06.2020 Михайлюк В.В.			погашен	2 748
Итого кредиты и займы:	957 749	124 489		0
				15 546

Сумма начисленных в 2022 году процентов по кредитам и займам составила 38 472 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 года не погашены проценты по кредитам и займам в сумме 48 516 тыс. руб.

5.11. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2022	31.12.2021
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков		
Задолженность поставщикам и подрядчикам	19 326	
Расчеты с бюджетом		2
Расчеты с персоналом		
Прочая кредиторская задолженность		
Итого:	19 326	2

5.12. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

В составе оценочных обязательств отражены резервы предстоящих расходов по текущим обязательствам Общества, которые будут использованы в течение следующего отчетного периода и включают в себя:

Вид резерва	в тыс. руб.	
	31.12.2022	31.12.2021
Резерв предстоящих расходов по текущим расчетам с работниками Общества (оплату отпусков)	811	84
Итого:	811	84

6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) за 2022г. отсутствует.

Статья	в тыс.руб	
	2022	2021
Выручка	0	0
Итого:	0	0

6.2. Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж:

Статья	в тыс.руб	
	2022	2021
Себестоимость	0	0
Итого:	0	0

6.2.1. Состав управленческих расходов (статья 2220 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка управленческих расходов представлена в таблице:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2022	2021
Затраты на оплату труда		48
Отчисления на социальные нужды		15
Консультационные услуги	1 325	
Прочие затраты		3
Итого:	1 325	66

6.2.2. Состав коммерческих расходов (статья 2210 Отчета о финансовых результатах)

Расшифровка коммерческих расходов представлена в таблице:

Элементы затрат	в тыс. руб.	
	2022	2021
Затраты на оплату труда		437
Отчисления на социальные нужды		64
Итого	0	498

6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)**6.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)**

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2022	2021
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров		
Проценты по депозитным договорам и займам		
Прочие доходы Восстановление оценочного обязательства	2	
Итого:	2	0

6.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2022	2021
Проценты по договорам займа		
Государственная пошлина		
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	42	31
Расходы по начислению оценочных резервов		
Штрафы, пени и неустойки	13	5
Прочие расходы подарки	80	
Итого:	135	36

Пояснения к отчету о движении денежных средств

Строка 4129 «Прочие платежи»

Наименование показателя	в тыс.руб.	
	2022	
Вознаграждение кредитной организации за поддержание лимита Кредитования по Кредитному договору	13 534	
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	43	
Итого:	13 577	

В отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от текущей деятельности.

Общество выполняет функцию застройщика. Основная доля денежных потоков (расходов) отражает платежи подрядным организациям на выполнение работ, текущей деятельности, для реализации инвестиционного проекта в рамках строительства объекта, МКД. Общество не ведет никакой другой деятельности, кроме капитального строительства в качестве застройщика. Доходов от текущей деятельности нет. Этот факт является причиной снижения непрерывности.

По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продавать по договорам купли продажи, получать доход.

7. Расчеты со связанными сторонами

7.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон в 2022г.:

Тыс.руб.

№ п/п	Наименование организации / ФИО физического лица	Основание, по которому лицо является связанной стороной	Содержание операции, сумма операции	Задолженность на 31.12.2022 г., (+) дебиторская (-) кредиторская
1.	ООО «ЖК-Строй»	Процентный займ	-2 776	-2 776
2.	ООО СЗ «Альянс инвест»	Процентный займ	-16 277	-16 277
3.	ИП Поздняков Борис Викторович	Процентный займ	-2 965	- 2 965
4.	Павликов Евгений Анатольевич	Вознаграждение основного управленческого персонала	1 140	

Общество осуществляет операции со связанными сторонами на обычных коммерческих условиях.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками,

осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в строительной деятельности.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Риск ликвидности

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

Рыночный риск

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

Риск изменения курсов валют

Правовые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения

9.1. Обеспечения обязательств и платежей

Обеспечения обязательств и платежей, полученные Обществом, включают в себя следующее

Вид обеспечения	Кем выдано обеспечение	За кого выдано обеспечение	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Гарантия					
Здание					
Векселя					
Залог	Банк ДОМ.РФ АО		90 000		
	Договор залога земельного участка			90 000	90 000
Итого:			90 000	90 000	90 000

По оценке руководства Общества - риски неисполнения обязательств отсутствуют.

9.2. Существующие и потенциальные риски

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

10. Непрерывность деятельности

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2022 год был получен убыток в размере 1 458 тыс. рублей.

На протяжении трех отчетных периодов Общество имеет отрицательные чистые активы, т.е. текущие обязательства Общества превысили общую сумму его активов:

в 2022 – (3 450) тыс. руб.

в 2021 - (1 992) тыс. руб.,

в 2020 – (1 392) тыс. руб.,

Причиной того, что стоимость чистых активов Общества по итогам 2022 года сложилась меньше уставного капитала на 3 460 тыс. руб. и имеет отрицательное значение, является, то что в отчетном периоде выручки у Общества не было, так как на данном периоде идет строительство объекта:

"Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке".

Строительство дома осуществляется по договорам долевого участия. По окончании строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, непроданные помещения Общество планирует продать по договорам купли продажи.

На увеличение чистых активов Общества в перспективе окажут влияние следующие факторы: получение экономии (прибыли), рассчитанной как результат строительства по договорам долевого участия при вводе объектов в эксплуатацию, а также получения прибыли от продажи помещений по договорам купли-продажи.

Кроме того, деятельность Общества осуществляется в условиях геополитических событий после 24.02.2022 г. Руководство Общества не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, в Обществе отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно.

11. Информация о прекращении деятельности.

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

12. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, влияющей на изменения отчетности не было.

Директор ООО СЗ «Смарт Девелопмент»



Павликов Е.А.

16 февраля 2023 г.

В настоящем аудиторском заключении
пронумеровано, прошнуровано и опечатано
печатью

50 (пятьдесят) листов

Директор ООО «АФ «Эксперт»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Е.Ю. Тарасова".

Тарасова Е.Ю.