



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной
ответственностью "Специализированный
Застройщик Эмеральд"

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" (ОГРН 1052504442132, 690088, Приморский край, г Владивосток, ул Жигура, 26, оф 10), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" понесло чистый убыток в сумме 1266 тыс. рублей в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, и на эту дату текущие обязательства Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" превысили общую сумму ее активов на 8914 тыс. рублей.

Мы обращаем внимание на пункт 11 в пояснениях к финансовой отчетности, в котором указано, что текущие отрицательные активы и убыток сформировались из-за того, что Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" является компанией-застройщиком, в 2022 году получена разрешительная документация на строительство жилого комплекса в районе г Владивосток, район Советский р-н, ул Старцева (1 этап строительства). Прекращение деятельности не предполагается. Общество предполагает вести свою деятельность непрерывно и дальше, не смотря на сложившийся убыток от хозяйственной деятельности. Он обусловлен тем, что Общество несет ряд управленческих расходов на содержание своей текущей деятельности, а также расходы по содержанию объектов сетевого хозяйства. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 1 квартал 2025 г.

В связи с изложенной информацией в 11 в пояснениях к финансовой отчетности наше мнение не было модифицировано.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" за предыдущий отчетный период (2021 год) не проводился. Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Эмеральд" не были проаудированы. Однако, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление аудируемого лица, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских

доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Директор ООО «АудитИнвестСтрой»



Дорогая Татьяна Валерьевна
(ОПНЗ 21606079296)

Руководитель аудита, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора

Дорогая Татьяна Валерьевна
(ОПНЗ 21606079296)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АудитИнвестСтрой»,
630112, РФ, г. Новосибирск, ул. Державина, 92, кв.110,
ОПНЗ 11606059945

26 апреля 2023 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей Местонахождение (адрес) 690088, Приморский край, Владивосток г, Жигура ул, д. № 26, оф. 10 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТИНВЕСТСТРОЙ" Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	Коды Форма по ОКУД 0710001 Дата (число, месяц, год) 31 12 2022 по ОКПО 77432997 ИНН 2540114302 по ОКВЭД 2 71.12.2 по ОКОПФ / ОКФС 12300 16 по ОКЕИ 384 ИНН 5406550847 ОГРН/ОГРНИП 1095406035350
--	--

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	-	-	-
	Основные средства	1150	4 918	1 799	1 351
	в том числе:				
	Права пользования активами	11501	3 354	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 204	2 298	50
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	8 122	4 096	1 401
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	72 504	7 785	24 126
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов долевого участия	12101	67 513	-	-
	НДС по незавершенному строительству объектов долевого участия	12102	1 534	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	558	120	40
	Дебиторская задолженность	1230	33 237	39 176	6 360
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	32 672	34 517	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	8 000	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	523	2 633	785
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	11
	Итого по разделу II	1200	106 821	57 713	31 322
	БАЛАНС	1600	114 942	61 810	32 723

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	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(9 014)	(7 747)	15 601
	Итого по разделу III	1300	(8 914)	(7 647)	15 701
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	118 991	68 562	7 716
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	109 606	62 606	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	696	5	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты	14501	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	119 688	68 567	7 716
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	4 542
	Кредиторская задолженность	1520	4 169	890	4 764
	в том числе:				
	Расчеты с арендодателями		3 456	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств менее 12 месяцев после отчетной даты	15501	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 169	890	9 306
	БАЛАНС	1700	114 942	61 810	32 723



Торов Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
Д	0710002		
)	31	12	2022
	77432997		
Н	2540114302		
О	71.12.2		
2			
	12300	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	197	493
	Себестоимость продаж	2120	(1 625)	(8 505)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 428)	(8 012)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 252)	(1 609)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 680)	(9 621)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	50	-
	Проценты к уплате	2330	(3 429)	(1 418)
	Прочие доходы	2340	5 065	1 136
	Прочие расходы	2350	(395)	(15 684)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 389)	(25 587)
	Налог на прибыль	2410	215	2 243
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	215	2 243
	Прочее	2460	(92)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 266)	(23 344)

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	(1 266)	(23 344)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Торгов Владимир
Владимирович

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

за Январь - Декабрь 2022 г.			Коды	
Форма по ОКУД			0710004	
			31	12
Дата (число, месяц, год)			2022	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД"	по ОКПО	77432997	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2540114302	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общества с ограниченной ответственностью	Частная собственность	по ОКПОП / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	100	-	-	-	15 601	15 701
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	-	-	-	-	(23 345)	(23 345)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 345)	(23 345)
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	100	-	-	-	(7 747)	(7 647)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 267)	(1 267)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 267)	(1 267)
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	100	-	-	-	(9 014)	(8 914)

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	(8 914)	(7 647)	15 701

Руководитель _____
(подпись)

Торгов Владимир Владимирович
(расшифровка подписи)

Общество с ограниченной ответственностью «Организаторы ответственного застройки»
ИНН 2540114302 * г. Владивосток * ОГРН 104442132

30 марта 2023 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
77432997		
2540114302		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 879	1 886
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	6 248	1 886
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 631	-
Платежи - всего	4120	(65 041)	(47 933)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(62 568)	(37 736)
в связи с оплатой труда работников	4122	(369)	(614)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(23)	-
прочие платежи	4129	(2 081)	(9 583)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(57 162)	(46 047)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	8 051	1 005
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	8 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	51	1 005
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(8 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(8 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	8 051	(6 995)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	47 000	56 290
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	47 000	56 290
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	-	(1 400)
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	-	(1 400)
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	47 000	54 890
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 111)	1 848
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 633	785
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	523	2 633
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Торсов Владимир
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД»
за 2022 г.

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах организации сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации», в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Сведения об Обществе.

Наименование общества:

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эмеральд».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «СЗ ЭМЕРАЛЬД».

Место нахождения и почтовый адрес

Юридический адрес: 690088, Россия, Приморский край, Владивостокский городской округ, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10

Юридический адрес: 690088, Россия, Приморский край, Владивостокский городской округ, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10

Дата государственной регистрации и регистрационный номер

Дата регистрации: 15.09.2005 г.

ОГРН: 1052504442132

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной Налоговой службы № 15 по Приморскому краю.

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 2540114302 КПП 254301001

Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительные виды деятельности:

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Кадровая политика:

Численность сотрудников - 1 человек.

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2022 г. – 262 тыс. руб.

Уставный капитал Общества на 01.01.2022 г. составил 10 000 руб. В течение 2022 года величина уставного капитала Общества не изменилась.

Сведения об участниках Общества и его доля в Уставном капитале:

До 29.07.2022 г. участниками Общества являлись:

– физическое лицо: Почепня Александр Владимирович – 50% - 50 000,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 50% - 50 000,00 рублей.

29.07.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– юридические лица: ООО «ФЕНИКС» - 50% - 50 000,00 рублей; ООО «ЯВ-СТРОЙ» - 50% - 50 000,00 рублей.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – управляющая организация ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» в лице директора Торова Владимира Владимировича (Приказ о вступлении в должность директора ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» № 1 от 20.11.2020 г.), действующего на основании устава и договора № 5 УЭ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 09 июля 2021 года

Организация является резидентом свободного порта Владивосток. Регистрационный номер 25000002296, дата регистрации 20 апреля 2021 г., соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток № СПВ-2296/21 от 20 апреля 2021 г.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Реорганизация в 2022 году не проводилась.

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Общество провело инвентаризацию имущества и обязательств в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49.

2. Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

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

2.2. Основные средства

2.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка			
						Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	9 010	(7 212)				(215)			9 010	(7 427)
	5210	за 2021г.	1 560	(209)	7 709	(258)	91	(7 094)			9 010	(7 212)
в том числе: Здания	5201	за 2022г.	836	(494)				(30)			836	(524)
	5211	за 2021г.			836			(494)			836	(494)
Сооружения	5202	за 2022г.	6 826	(6 642)				(185)			6 826	(6 827)
	5212	за 2021г.	42	(42)	6 785			(6 600)			6 826	(6 642)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	76	(76)							76	(76)
	5213	за 2021г.	167	(167)		(91)	91				76	(76)
Земельные участки	5204	за 2022г.	1 272			(20)					1 252	
	5214	за 2021г.	1 351		88	(167)					1 272	
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.										
	5230	за 2021г.										
в том числе: Сооружения	5221	за 2022г.										
	5231	за 2021г.										
Здания	5222	за 2022г.										
	5232	за 2021г.										
Земельные участки	5223	за 2022г.										
	5233	за 2021г.										
Основные средства, полученные в аренду - всего	5240	за 2022г.			5 031			(1 677)			5 031	(1 677)
	5250	за 2021г.										
в том числе: Здания	5241	за 2022г.			5 031			(1 677)			5 031	(1 677)
	5251	за 2021г.										

17

2.2.2. 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 2022 г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							

2.2.3. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	3 354	-	-
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	1 252	1 272	1 351
	5288	-	-	-

2.3. Финансовые вложения

2.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло (погашено)	начислено процентов	
Краткосрочные - всего	5300	за 2022г.	8 000	-	(8 000)	-	-
	5310	за 2021г.	-	8 000	-	-	8 000
	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							

2.4. Запасы

2.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2022г.	7 785		7 785	66 642	(1 923)				72 504		72 504
	5420	за 2021г.	24 126		24 126	13 779	(30 121)				7 785		7 785
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	2 534		2 534	1 220	(298)				3 456		3 456
	5421	за 2021г.	2 534		2 534	24	(24)				2 534		2 534
Готовая продукция	5402	за 2022г.											
	5422	за 2021г.	7 620				(7 620)						
Затраты в незавершенном производстве	5403	за 2022г.	5 250		5 250	63 888	(1 625)				67 513		67 513
	5423	за 2021г.	13 972		13 972	13 755	(22 477)				5 250		5 250
НДС по незавершенному строительству	5404	за 2022г.				1 534					1 534		1 534
	5424	за 2021г.											

2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

2.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период								На конец периода
				поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе:	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	39 178	3 535	-	(9 465)	(11)	-	-	-	-	33 237
	5530	за 2021г.	14 076	37 733	-	(11 165)	(1 468)	-	-	-	2	39 178
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	1 675	13	-	(1 265)	(11)	-	-	-	-	412
	5531	за 2021г.	3 312	319	-	(1 632)	(324)	-	-	-	-	1 675
	5512	за 2022г.	34 517	3 471	-	(5 315)	-	-	-	-	-	32 672
	5532	за 2021г.	1 588	34 514	-	(470)	(1 115)	-	-	-	-	34 517
Прочая	5513	за 2022г.	2 986	51	-	(2 885)	-	-	-	-	-	153
	5533	за 2021г.	9 176	2 899	-	(9 062)	(29)	-	-	-	2	2 986
Итого	5500	за 2022г.	39 178	3 535	-	(9 465)	(11)	-	X	-	-	33 237
	5520	за 2021г.	14 076	37 733	-	(11 165)	(1 468)	-	X	X	2	39 178

2.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		погашение	выбыло		перевод из краткосрочной задолженности	перевод из дебиторской задолженности		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	62 606	58 347	8 283	(12 744)		5 956			122 447	
	5571	за 2021г.	921	63 085		(1 400)					62 606	
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.										
займы	5572	за 2021г.										
	5553	за 2022г.	62 606	53 316	8 283	(11 169)		5 956			118 991	
	5573	за 2021г.	921	63 085		(1 400)					62 606	
прочая	5554	за 2022г.		5 031		(1 575)					3 456	
	5574	за 2021г.										
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	6 848	271	92	(544)		(5 956)			711	
	5580	за 2021г.	23 821	84	5 899	(22 313)	(643)				6 848	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	455	243		(401)					297	
	5581	за 2021г.	1 502	75		(479)	(643)				455	
авансы полученные	5562	за 2022г.	9	4		(9)					4	
	5582	за 2021г.		9							9	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.			92	(92)						
	5583	за 2021г.	10 553			(10 553)						
кредиты	5564	за 2022г.										
	5584	за 2021г.										
займы	5565	за 2022г.	5 956					(5 956)				
	5585	за 2021г.	11 337		5 886	(11 267)					5 956	
прочая	5566	за 2022г.	428	24		(42)					410	
	5586	за 2021г.	429		13	(14)					428	
Итого	5550	за 2022г.	69 454	58 618	8 375	(13 288)	-	X	X	X	123 158	
	5570	за 2021г.	24 742	63 169	5 899	(23 713)	(643)	X	X	X	69 454	

2.6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	292	24
Расходы на оплату труда	5620	262	443
Отчисления на социальные нужды	5630	79	137
Амортизация	5640	1 892	7 094
Прочие затраты	5650	62 614	7 666
Итого по элементам	5660	65 139	15 364
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(62 263)	
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		16 342
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 876	31 706

2.7. Расшифровка прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
<i>Прочие доходы</i>			
Исправительные записи по операциям прошлых лет	5711	58	14
Курсовые разницы	5712		479
Реализация прочего имущества (земельных участков)	5713	5 006	
Списание кредиторской задолженности	5714		643
Итого прочих доходов	5710	5 064	1 136
<i>Прочие расходы</i>			
Госпошлины	5721	(7)	(31)
Списание затрат по объектам незавершенного строительства	5722		(13 972)
Расходы на услуги банков	5723	(35)	(33)
Расходы, связанные с выполнением Соглашения о сотрудничестве для развития социальной инфраструктуры	5724	(315)	
Реализация прочего имущества (земельных участков)	5725	(26)	
Безвозмездная передача имущества (земельных участков)	5726		(167)
Списание дебиторской задолженности	5727	(12)	(1 468)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к уплате	5728		(13)
Итого прочих расходов	5720	(395)	(15 684)

2.8. В отчете о движении денежных средств:

– НДС в сумме 1 980 тыс. руб. включён в показатель строки 4129 «Прочие платежи от текущих операций».

3. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

3. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах							
Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, тыс. руб.					
		Сальдо на 01.01.2022		Обороты за 2022 год		Сальдо на 31.12.2022	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО «Новый дом Менеджмент»							
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги управления хозяйственной деятельностью, расчеты производятся в денежной форме		50	600	600		50
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги технического заказчика, расчеты производятся в денежной форме			200	300		100
ООО «Феникс»							
Учредитель	Процентные и беспроцентные займы, расчеты производятся в денежной форме		57 505		50 240		107 745
Почепня Александр Владимирович							
Учредитель	Процентные займы, расчеты производятся в денежной форме		11 056	11 166	110		
ООО «ЯВ-Строй»							
Учредитель	Договор подрядных работ, расчеты производятся в денежной форме			8 186	8 329		143

Бенефициарным владельцем в соответствии с положениями Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г. признается: Бабенко Екатерина Сергеевна (доля участия в уставном капитале Общества – 48,83 %), ИНН 253711834341, гражданка РФ.

4. Информация об основных положениях учетной политики организации

Учетная политика Общества разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, утверждена приказом руководителя от 27 декабря 2021 года. Основными моментами в учетной политике следует признать:

ООО «СЗ ЭМЕРАЛЬД» предполагает вести свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также, руководствуясь нормами Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с размещением данных денежных средств на счетах эскроу.

Для учета задолженности по полученным денежным средствам в рамках договоров долевого участия будет использоваться счет 76 субсчет 6 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками по договорам долевого участия» в разрезе по участникам долевого строительства и заключенным договорам долевого участия.

Задолженность, возникшая у Общества при получении финансирования в рамках договоров долевого участия до момента исполнения обязательств по ним, в бухгалтерской отчетности отражается:

* в бухгалтерском балансе: по строке 14501 «Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты»; по строке 15501 «Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств менее 12 месяцев после отчетной даты»;

* в отчете о движении денежных средств: по строке 4111 «Поступления денежных потоков от продажи продукции, товаров, работ и услуг».

Доля «входного» НДС (сумма налога, уплаченная заказчиком-застройщиком поставщикам за приобретенные материальные ценности, а также подрядным организациям за выполненные СМР по строительству жилого дома) относится на фактическую стоимость построенного жилого дома и затем распределяется пропорционально площади передаваемого каждому участнику долевого строительства части построенного объекта: на фактическую стоимость квартир построенных за счет собственных средств и на фактическую стоимость квартир построенных за счет средств дольщиков. Аналитический учет таким сумм ведется по субсчету 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

Доля «входного» НДС, относящаяся к прочим видам деятельности, отличной от деятельности заказчика-застройщика, принимается к вычету в полной сумме.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Косвенные расходы списываются на финансовый результат в том периоде, в котором были образованы.

Для целей бухгалтерского учета затраты на производство учитываются в разрезе объектов строительства, т.е. все прямые затраты учитываются в разрезе установленных статей затрат по отдельным объектам строительства на выполнение строительных работ, остальные затраты учитываются по местам их возникновения и включаются в себестоимость отдельных объектов строительства в соответствии с установленным методом распределения.

В отчетности затраты по незавершенному строительству объектов долевого участия и сумм НДС, относящихся на данные затраты, отражаются в разделе II. Оборотные активы, в составе показателя Запасы отдельными строками: «Незавершенное строительство объектов долевого участия», «НДС по незавершенному строительству объектов долевого участия».

Доходы, в зависимости от их характера, условия получения и направления деятельности организации, подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (реализация объектов недвижимого имущества, услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве).

К бухгалтерскому учету выручка принимается в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Устанавливается порядок признания выручки в целях ведения бухгалтерского учета по начислению (ПБУ 9/99).

Налог на прибыль

- Исчисляются авансовые платежи по налогу на прибыль ежеквартально по итогам отчетного периода. В соответствии с п. 3 ст.286 НК РФ предприятие оплачивает только ежеквартальные платежи.

- Отчетными периодами по налогу на прибыль признаются 1 квартал, первое полугодие, 9 месяцев. Задолженность перед бюджетом по авансовым платежам налога на прибыль начисляется.

- Регистры бухгалтерского учета являются одновременно учетными регистрами налогового учета.

- Применяется налоговая ставка налога на прибыль в размере 20 % (п. 1 ст. 284 НК РФ) по прочим доходам.

5. Финансово-хозяйственная деятельность.

Основные средства на балансе на 31.12.2022 г на сумму 4 918 тыс. руб., в т. ч.:

собственное имущество:

- Земельный участок 25:28:050021:1625 – 477 тыс. руб.;
- Пост охраны (2*2,5) – 0 тыс. руб.;
- Земельный участок 25:28:050021:2284 – 362 тыс. руб.;
- Земельный участок 25:28:050021:2283 – 265 тыс. руб.;
- Земельный участок 25:28:050021:2282 – 48 тыс. руб.;
- Земельный участок 25:28:050021:2281 – 101 тыс. руб.;
- Канализационная линия протяженностью 3 335,990 м – 0 тыс. руб.;
- Водопроводная насосная станция с пристройкой общей площадью 40,90 кв.м (лит. А, А1 - пристройка) – 168 тыс. руб.;
- Канализационная насосная станция общей площадью 7,90 кв.м. (лит. А) – 144 тыс. руб.
- Контрольно-пропускной пункт общей площадью 32,20 кв.м. (лит. А) – 0 тыс. руб.
- Водопроводная линия протяженностью 3 208,70 м – 0 тыс. руб.

имущество, полученное в аренду:

- Нежилые помещения, назначение: общая площадь 250,0 кв.м., этаж: 2, на плане №16,17,18, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Владивосток, ул. Жигура, д. 26, литера В, кадастровый (или условный) номер: 25:28:040010:8032 (арендодатель ИП Яровой В. В.) – 3 354 тыс. руб.

Объекты сетевого хозяйства были созданы при строительстве коттеджных поселков «Радово», «Радово – 2», «Дубрава». В настоящий момент руководством Общества ведется работа по передаче вышеуказанных объектов в собственность органов муниципального управления на безвозмездной основе.

Дебиторская задолженность 33 237 тыс. руб. из нее основная:

- по расчету с покупателями и заказчиками – 412 тыс. руб.;
 - по расчету с поставщиками и подрядными организациями – 32 672 тыс. руб.,
- основные из них:

ООО «АМП» – 3 270 тыс. руб.;

АО «ДРСК» – 20 625 тыс. руб.;
ИП Меликсетян С. С. – 3 410 тыс. руб.;
ИП Шаповалов С. А. – 1 005 тыс. руб.;
ИП Шевцов А. В. – 1 200 тыс. руб.

Денежные средства на 31.12.2022г.

– 51 счет – 523 тыс. руб.

Открытые расчетные счета в банках:

ОАО АКБ «Приморье»

рублевый 40702810600000852802

Кредиторская задолженность 4 169 тыс. руб. из нее основная:

по расчету с поставщиками и подрядчиками - предоплата по договорам поставок, работ и услуг, связанных со строительством объекта и благоустройством – является текущей;

по расчетам с арендодателями – 3 456 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты на 31.12.2022г. – 118 991 тыс. руб.

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период							На конец года	Срок гашения займа/кредита
Наименование займодавца/кредитора	Дата и номер договора займа/кредита		в результате хозяйственных операций	поступило			погашение	выбыло списано на финансовый результат	перевод по договорам цессии		
				перевод по договорам цессии	в стоимость инвестиционного актива	в состав прочих расходов					
Долгосрочные займы - всего		68 563	50 350	11 167			80			(11 167)	X
в том числе:											
Почепня Владимирovich	Александр										
		300								(300)	
Почепня Владимирovich	Александр	19	5							(24)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		40								(40)	
Почепня Владимирovich	Александр										
Почепня Владимирovich	Александр										
		24								(24)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		400								(400)	
Почепня Владимирovich	Александр	38	7							(45)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		203								(203)	
Почепня Владимирovich	Александр										
Почепня Владимирovich	Александр										
		23								(23)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		2 560								(2 560)	
Почепня Владимирovich	Александр	142	45							(186)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		1 600								(1 600)	
Почепня Владимирovich	Александр	304	28							(332)	
Почепня Владимирovich	Александр										
		200								(200)	
Почепня Владимирovich	Александр	10	3							(13)	

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период							На конец года	Срок гашения займа/кредита
Наименование займодателя/кредитора	Дата и номер договора займа/кредита		в результате хозяйственных операций	перевод по договорам цессии	поступило в стоимость инвестиционного актива	в состав прочих расходов	погашение	выбыло списано на финансовый результат	перевод по договорам цессии		
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 24.01.2017										
	основной долг проценты										
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 27.04.2016	20							(20)		
	основной долг проценты										
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 28.02.2017	51							(51)		
	основной долг проценты										
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 28.03.2016	95							(95)		
	основной долг проценты										
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 30.11.2020	175							(175)		
	основной долг проценты										
Почепня Владимирovich	Александр б/н от 01.07.2016	1 256	22						(1 256)		
	основной долг проценты	39							(61)		
	основной долг проценты										
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 04.02.2021	3 559							(3 559)		
	основной долг проценты	2 470								2 470	
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 08.04.2021										
	основной долг проценты	12 000								12 000	
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 13.08.2021										
	основной долг проценты	27 000								27 000	
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 22.06.2021	1 215	3 240							4 455	
	основной долг проценты	13 600	6 400							20 000	
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 23.05.2022										
	основной долг проценты		40 600							40 600	

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период							На конец года	Срок гашения займа/кредита
Наименование займодавца/кредитора	Дата и номер договора займа/кредита		в результате хозяйственных операций	перевод по договорам цессии	поступило в стоимость инвестиционного актива	в состав прочих расходов	погашение	выбыло списано на финансовый результат	перевод по договорам цессии		
ООО «ФЕНИКС»	б/н от 26.02.2021	1 220								1 220	
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 01.10.2019 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 02.11.2016 – уступка от 31.07.2022 г.			300		4				300	
				24						28	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 03.08.2016 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты			40						40	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 04.07.2018 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты			24						24	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 08.10.2015 – уступка от 31.07.2022 г.			400						400	
	основной долг проценты			48		5				53	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 10.02.2017 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты			203						203	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 10.02.2020 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты			23						23	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 12.04.2018 – уступка от 31.07.2022 г.			2 560						2 560	
	основной долг проценты			186		32				218	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 18.05.2020 – уступка от 31.07.2022 г.			1 600						1 600	
	основной долг проценты			329		20				349	
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 18.05.2020 – уступка от 31.07.2022 г.			200						200	
	основной долг проценты			13		3				16	

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период							На конец года	Срок гашения займа/кредита
Наименование займодавца/кредитора	Дата и номер договора займа/кредита		в результате хозяйственных операций	поступило		в состав прочих расходов	погашение	выбыло списано на финансовый результат	перевод по договорам цессии		
				перевод по договорам цессии	в стоимость инвестиционного актива						
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 24.01.2017 – уступка от 31.07.2022 г.										
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 27.04.2016 – уступка от 31.07.2022 г.			20						20	
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 28.02.2017 – уступка от 31.07.2022 г.			51						51	
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 28.03.2016 – уступка от 31.07.2022 г.			95						95	
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 30.11.2020 – уступка от 31.07.2022 г.			175						175	
	основной долг проценты										
Яровой Владимир Владимирович	б/н от 01.07.2016 – уступка от 31.07.2022 г.			1 256		16				1 256	
	основной долг проценты			61						77	
	основной долг проценты										
	основной долг проценты			3 559						3 559	
	основной долг проценты			-		-				-	
Долгосрочные кредиты – всего											
в том числе:											
Всего:											
	основной долг проценты	62 606	47 000	6 316						(6 316)	109 606
	основной долг проценты	5 956	3 429	4 850						(4 850)	9 385
											X
											X

Сумма основного долга и начисленных процентов по договорам займов отражена в бухгалтерском балансе по строке 1410 «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства».

6. Налог на прибыль

Налог на прибыль в отчетном периоде составил 0 тыс. руб.

По основной деятельности ставка налога на прибыль применяется в размере 0%, как льгота резидента Свободного порта Владивосток и действует для доходов, сформированных от деятельности, осуществляемой при исполнении Соглашения № СПВ-2296/21 от 20 апреля 2021 г.

По прочей деятельности ставка налога на прибыль применяется 20%.

7. Факты неприменения правил бухгалтерского учета

Отсутствуют.

8. Риски хозяйственной деятельности

Общество подвержено рискам, наиболее важными из которых являются кредитный, процентный риски, а также риск ликвидности и валютный риск, возникающие в ходе обычной деятельности. Общество контролирует и управляет всеми рисками посредством различных механизмов контроля.

Финансовые обязательства Общество включают полученные займы и кредиторскую задолженность. Основной целью этих инструментов является привлечение средств для финансирования проектов Общества.

Рыночный риск зависит от спроса на недвижимость. Общество анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными последствиями, в случае изменения рыночных параметров работы, процентные ставки, курсов иностранных валют. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. На бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки РФ, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом они подвержены частым изменениям, что в совокупности с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные сложности для предприятий, ведущих бизнес в РФ.

Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. 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, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

На дату подписания настоящей отчетности оценить последствия геополитической напряженности, а также уже введенных в 2022 году санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, имевшие место в отчетном периоде, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Общество не относится к отраслям, пострадавшим от последствий коронавирусной инфекции, сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует; указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

9. События, произошедшие после отчетной даты

События, произошедшие после отчетной даты, но свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность у Общества отсутствуют.

10. Условные обязательства и активы, оценочные обязательства

Обществом в отчетном периоде не создавались резервы:

- по оплате отпусков работников организации;
- по демонтажу, утилизации основных средств и восстановлению окружающей среды;
- по гарантийному ремонту (отсутствие обязательств);
- по судебным разбирательствам (отсутствие);
- по сомнительным долгам (отсутствие сомнительной задолженности);

Остатки на начало и конец периода по данным резервам равны нулю. Изменений по всем резервам выше не было.

Общество не имеет по состоянию на 31.12.2022 г. разногласий с налоговыми органами.

Общество не имеет по состоянию на 31.12.2022 г. судебных исков.

11. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

Фактов, которые могли бы влиять на непрерывность деятельности руководством Общества в качестве существенных, не установлено. Прекращение деятельности не предполагается. Общество предполагает вести свою деятельность непрерывно и дальше, не смотря на сложившийся убыток от хозяйственной деятельности. Отрицательные активы и убыток сформировались из-за того, что Общество является компанией-застройщиком, в 2022 году получена разрешительная документация на строительство жилого комплекса в районе г Владивосток, район Советский р-н, ул. Старцева (1 этап строительства). Прекращение деятельности не предполагается. Общество предполагает вести свою деятельность непрерывно и дальше, не смотря на сложившийся убыток от хозяйственной деятельности. Он обусловлен тем, что Общество несет ряд управленческих расходов на содержание своей текущей деятельности, а также расходы по содержанию объектов сетевого хозяйства. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 1 квартал 2025 г.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

12. Прочая информация

- Активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте нет.
- Государственной помощи в 2022 году нет.
- Прекращаемой деятельности нет.
- Участия в совместной деятельности нет.
- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет, рисков хозяйственной деятельности нет.
- Общество не совершало в 2022 г. сделок, которые признаются контролируруемыми в соответствии с п.2 ст. 105.14 НК РФ.
- Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности в 2022 год не проводилось.
- По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества не имеются выданные поручительства.
- Забалансовых счетов нет

Директор управляющей организации ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»,
действующий на основании Устава и договора № 5 У Э от 09.07.2021 г.

30.03.2023 г.



В. В. Торов

Прошито, прошнуровано,
 пронумеровано 31 (тридцать)
 (листов)
 Директор
 ООО "АудитИнвестСтрой"
 Дорогая Татьяна Валерьевна
 Дата 26.04.2022

