

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	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 ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
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		ИНН	5406550847		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		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)

30 марта 2023 г.

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
О	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		
Дата (число, месяц, год)					31	12	2022
					77432997		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭМЕРАЛЬД"					по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика					по ОКВ:ЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					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	-	-

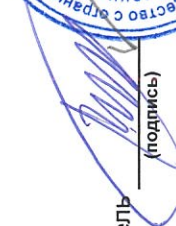
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	100	-	-	-	(7 747)	(7 647)
За 2022 г.							
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	-	-	-	-	(1 267)	(1 267)
в том числе:							
убыток	3321	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



Горюнов Владимир Владимирович
(подпись)

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 ОКЕИ

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

Торов 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

[illegible]

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

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 (заполн. 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.	-	-	-	-	-

2.4. Запасы

2.4.1. Наличие и движение запасов

[illegible]

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 дебиторской 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	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	39 178	3 535	-	(9 465)	(11)	(11)	-	-	-	33 237	
	5530	за 2021г.	14 076	37 733	-	(11 165)	(1 468)	(1 468)	-	-	2	39 178	
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	1 675	13	-	(1 265)	(11)	(11)	-	-	-	412	
	5531	за 2021г.	3 312	319	-	(1 632)	(324)	(324)	-	-	-	1 675	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	34 517	3 471	-	(5 315)	-	-	-	-	-	32 672	
	5532	за 2021г.	1 588	34 514	-	(470)	(1 115)	(1 115)	-	-	-	34 517	
Прочая	5513	за 2022г.	2 986	51	-	(2 885)	-	-	-	-	-	153	
	5533	за 2021г.	9 176	2 899	-	(9 062)	(29)	(29)	-	-	2	2 986	
Итого	5500	за 2022г.	39 178	3 535	-	(9 465)	(11)	(11)	X	X	-	33 237	
	5520	за 2021г.	14 076	37 733	-	(11 165)	(1 468)	(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		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)			погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	62 606		58 347	8 283		(12 744)		5 956		122 447
в том числе: кредиты	5571	за 2021г.	921		63 085			(1 400)				62 606
	5552	за 2022г.										
	5572	за 2021г.										
	5553	за 2022г.	62 606		53 316	8 283		(11 169)		5 956		118 991
прочая	5573	за 2021г.	921		63 085			(1 400)				62 606
	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
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками авансы полученные	5580	за 2021г.	23 821		84	5 899		(22 313)	(643)			6 848
	5561	за 2022г.	455		243			(401)				297
	5581	за 2021г.	1 502		75			(479)	(643)			455
	5562	за 2022г.	9		4			(9)				4
	5582	за 2021г.			9							9
	5563	за 2022г.				92		(92)				
кредиты	5583	за 2021г.	10 553					(10 553)				
	5564	за 2022г.										
	5584	за 2021г.										
	5565	за 2022г.	5 956							(5 956)		
займы	5585	за 2021г.	11 337			5 886		(11 267)				5 956
	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	123 158
	5570	за 2021г.	24 742		63 169	5 899		(23 713)	(643)	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

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 политики 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		в состав прочих расходов	погашение	выбыло списано на финансовый результат	перевод по договорам цессии		
				перевод по договорам цессии	в стоимость инвестиционного актива						
Долгосрочные займы - всего		68 563	50 350	11 167		80			(11 167)		X
в том числе:											
Почепня Владимирович	Александр	300									
	б/н от 01.10.2019										
Почепня Владимирович	Александр	19	5						(300)		
	б/н от 02.11.2016							(24)			
Почепня Владимирович	Александр	40									
	б/н от 03.08.2016							(40)			
Почепня Владимирович	Александр	24									
	б/н от 04.07.2018							(24)			
Почепня Владимирович	Александр	400	7							(400)	
	б/н от 08.10.2015							(45)			
Почепня Владимирович	Александр	203								(203)	
	б/н от 10.02.2017										
Почепня Владимирович	Александр	23								(23)	
	б/н от 10.02.2020										
Почепня Владимирович	Александр	2 560	45						(2 560)		
	б/н от 12.04.2018							(186)			
Почепня Владимирович	Александр	1 600								(1 600)	
	б/н от 18.05.2020							(332)			
Почепня Владимирович	Александр	200								(200)	
	б/н от 18.05.2020										
Почепня Владимирович	Александр	10	3							(13)	
	б/н от 18.05.2020										

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

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. Он обусловлен тем, что Общество несет ряд управленческих расходов на содержание своей текущей деятельности, а также расходы по содержанию объектов сетевого хозяйства. Руководство проводит переговоры с органами местного управления для передачи вышеуказанных объектов на баланс ресурсоснабжающих организаций.

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 проводились.
- 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. Торov