

Gals LLC

ИНН/КПП 7839347550/781301001
ОГРН 1069847542577

Bolshaya Monetnaya Street, located at block 5,
office 207, building 16, 197101, Saint Petersburg

Phone +7 (812) 325-90-63
E-mail: info@galsaudit.com

ООО «Галс»

ИНН/КПП 7839347550/781301001
ОГРН 1069847542577

Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5,
офис 207, 197101, г. Санкт-Петербург

Телефон +7 (812) 325-90-63
E-mail: info@galsaudit.com

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора о годовой бухгалтерской отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева»
за 2022 год**

г. Санкт-Петербург
2023г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Самолет-Сабанеева»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева» (ОГРН 1222500006354), 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 «Самолет-Сабанеева» 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» нашего 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева» зарегистрировано и начало свою деятельность 25 марта 2022 года, поэтому сопоставимые показатели за предыдущий период в бухгалтерской отчетности за 2022 год отсутствуют.

Ответственность руководства и лица, отвечающего 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.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006101701

Гецман Наталья Ильинична

Генеральный директор ООО «Галс»
ОРНЗ 22006101690

Смирнова Елена Игоревна

Аудиторская организация

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Галс» (ООО «Галс»).

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1069847542577.

Место нахождения: 197101, г. Санкт-Петербург, Большая Монетная ул., дом 16, корпус 5 литер Е, офис 207, телефон +7 (812) 325-90-63.

ООО «Галс» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общий регистрационный номер записи (ОРНЗ) 12006106323.

20 апреля 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМОЛЕТ-САБАНЕЕВА"	по ОКПО	74442558		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543164340		
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)	690001, Приморский край, Владивосток г, Пушкинская ул, д. № 32, пом. 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "ГАЛС"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7839347550		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1069847542577		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	148 189	-	-
	в том числе:				
	права пользования активами	11501	148 189	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 091	-	-
5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	181 280	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4,6	Запасы	1210	37 921	-	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	31 577	-	-
	затраты заказчика-застройщика	12102	5 804	-	-
	ндс по незавершенному строительству	12103	540	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5	-	-
	в том числе:				
	ндс по затратам заказчика-застройщика	12201	5	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	31 641	-	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	26 493	-	-

	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	1 085	-	-
	прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 063	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	61	-	-
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	61	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	100	-	-
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12601	100	-	-
	Итого по разделу II	1200	69 728	-	-
	БАЛАНС	1600	251 008	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(8 635)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(8 625)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5	Заемные средства	1410	197 780	-	-
	в том числе:				
	займ	14101	187 070	-	-
	проценты по займу	14102	10 710	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 933	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	25 592	-	-
	в том числе:				
	расчеты по аренде	14501	25 592	-	-
	Итого по разделу IV	1400	254 305	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5	Кредиторская задолженность	1520	4 304	-	-
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 788	-	-
	расчеты по налогам и взносам	15202	144	-	-
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	372	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	392	-	-
	Прочие обязательства	1550	632	-	-
	в том числе:				
	расчеты по аренде	15501	632	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 328	-	-
	БАЛАНС	1700	251 008	-	-

Руководитель

(подпись)

Кишко Евгений
Александрович

(подпись)

31 марта 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМОЛЕТ-САБАНЕЕВА"	по ОКПО	74442558		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543164340		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(10 719)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(75)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 794)	-
	Налог на прибыль	2410	2 159	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 159	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(8 635)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 25.03.2022 - 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	(8 635)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.**

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМОЛЕТ-САБАНЕЕВА"

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
74442558		
2543164340		
71.12.2		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
формирование	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 635)	(8 635)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(8 635)	(8 635)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(8 635)	(8 625)

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	-	-	-	-

OK

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(8 625)	-	-

Руководитель



(подпись)

31 марта 2023 г.

**Кияшко Евгений
Александрович**

(расшифровка подписи)

11

**Отчет о движении денежных средств
за 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САМОЛЕТ-САБАНЕЕВА" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710005		
31	12	2022
74442558		
2543164340		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(38 880)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(30 646)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 739)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(4 495)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(38 880)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 25.03.2022 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	187 080	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	187 070	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
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	(148 139)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(148 139)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	38 941	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	61	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	61	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Кияшко Евгений
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

Самолет-Сабанеева



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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

hr

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)



46

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	-	166 666	(108)	32	(18 347)			-	-	166 504	(18 315)
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
в том числе:														
Земельные участки	5201	за 2022г.	-	-	165 860	-	-	(18 256)			-	-	165 860	(18 256)
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
Здания	5202	за 2022г.	-	-	806	(108)	32	(91)			-	-	644	(59)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
Учено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
в том числе:														
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	200	-	-	200
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Офис Продаж ВСА	5241	за 2022г.	-	200	-	-	200
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	148 189	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	68 035	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



61

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

21

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	37 922	(1)	-	-	-	X	37 921	-	37 921 000,00
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	1	(1)	-	-	-	1	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	37 921	-	-	-	-	-	37 921	-	37 921 000,00
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель



(подпись)

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	4 063	-	-	-	-	-	-	-	4 063	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	4 063	-	-	-	-	-	-	-	4 063	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	-	-	320 962	-	(293 384)	-	-	-	-	-	27 578	-
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	30 829	-	(4 336)	-	-	-	-	-	26 493	-
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	290 133	-	(289 048)	-	-	-	-	-	1 085	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	-	-	325 025	-	(293 384)	-	-	X	-	-	31 641	-
	5520	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-

24

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	-	212 662	10 710	-	-	-	-	-	223 372
в том числе:											
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	-	187 070	10 710	-	-	-	-	-	197 780
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	-	25 592	-	-	-	-	-	-	25 592
	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	-	18 320	-	(14 016)	-	-	-	-	4 304
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	-	17 147	-	(13 359)	-	-	-	-	3 788
авансы полученные	5562 5582	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	-	785	-	(641)	-	-	-	-	144
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	-	388	-	(16)	-	-	-	-	372
	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	-	230 982	10 710	(14 016)	-	X	-	X	227 676
	5570	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	-	-	-

85

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

98

Руководитель

(подпись)

Самолет-Саванна

31 марта 2023 г.

Кияшко Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	33 646	-
Расходы на оплату труда	5620	3 410	-
Отчисления на социальные нужды	5630	865	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	37 921	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(37 921)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

Руководитель

(подпись)

**Кияшко Евгений
Александрович**

(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.



22

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	392	-	-	392

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.

Кияшко Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)



28

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	4 124	-	-
в том числе:				
обеспечительные платежи	5811	4 124	-	-

Руководитель

(подпись)

31 марта 2023 г.



**Кияшко Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

60

9. Государственная помощь

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

Руководитель



**Кияшко Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

31 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год,
сформированной исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета
и отчетности
ООО «СЗ «САМОЛЕТ-САБАНЕЕВА»**

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева» юридическое лицо, созданное 21 марта 2022 года и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 690001, Приморский край, г Владивосток, ул Пушкинская, д. 32, помещ.1.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). В соответствии с разрешением на строительство Общество осуществляет многофункциональную комплексную застройку, расположенную по адресу: г. Владивосток, ул. Сабанеева 22.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2022 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2022 годы составила 1 человек.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов.

Участниками Общества на 31.12.2022 г. являются:

Наименование участника	Доля в УК	Стоимость доли, в рублях
ООО «Самолет-Регионы»	51,0%	5 100,00
ООО «Лидер Строй»	49,0%	4 900,00
Всего	100%	10 000,00

Состав Участников в отчетном периоде не изменялся.

Уставный капитал Общества составляет десять тысяч рублей, сформирован при создании Общества и полностью оплачен.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.

Органы управления и контроля:

- Высший орган, Общее собрание участников, согласно Уставу – ООО «Самолет-Регионы», ООО «Лидер Строй»
- Совет директоров (создан 05.12.2022 года): Кастюлин А.А., Мартыненко М.М., Дичук А.А.
- Единоличный исполнительный орган, согласно Уставу – Генеральный директор – Кияшко Евгений Александрович.

В течение отчетного периода происходила смена генерального директора:

Кастюлин Андрей Александрович – с 25.03.2022 по 24.08.2022

Кияшко Евгений Александрович – с 25.08.2022 по настоящее время

Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет Генеральный директор – Кияшко Евгений Александрович.

Бухгалтерская отчетность составлена в тыс.рублей, если не указано иное.

2. Организация бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2022 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 25 апреля 2022 года.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «СЗ «Самолет-Сабанеева» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С:Предприятие 8.3 (8.3.21.1624) БИТ: Строительство.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года.

Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты).

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета учета прочих доходов и расходов и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов. На 31.12.2022г. доходы и расходы от курсовых разниц отсутствуют.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности дебиторская и кредиторская задолженности, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в учете и отчетности как долгосрочные.

Размер всей дебиторской задолженности в Бухгалтерском балансе отражается в строке 1230, а в Разделе 5 табличных пояснений раскрывается информация о размере краткосрочной и долгосрочной задолженности.

3. Основные положения Учетной политики

Основные средства

➤ Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в 100 000,00 рублей признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:
а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

- в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

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

➤ **Арендованные основные средства**

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части.

Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

а) фактическая себестоимость запасов;

б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов. Включают в себя расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев.

~~Прочие оборотные~~ активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств. Включают в себя расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса в случае, если открыт вклад до востребования.

Если вклад осуществлен с условием, что изъятие денежных средств без финансовых потерь невозможно, то актив классифицируется как финансовые вложения.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;
- д) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- е) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- ж) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

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

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв создается ежегодно по результатам инвентаризации расчетов с покупателями и заказчиками за продукцию, товары, работы и услуги, и оценки вероятности погашения долга по каждому сомнительному долгу.

Суммы отчислений в резерв по сомнительным долгам включаются в состав прочих (внебалансовых) расходов на основе проведенной инвентаризации.

Займы и кредиты

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В зависимости от срока действия договора займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Если на отчетную дату срок задолженности составляет менее 12 месяцев, займ признается краткосрочным. более 12 месяцев – долгосрочным.

Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20%.

Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Для расчета налога на прибыль Общество руководствуется положениями ПБУ 18/02, применяет балансовый метод.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе **налоговой декларации по налогу на прибыль**. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

Доходы Общества, в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы, отличные от доходов, указанных как основные виды деятельности на странице 1 данных пояснений, считаются прочими поступлениями.

Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется по методу начисления.

Выручка (от продажи продукции (товаров), выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), операционные и внереализационные доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности (п.18.1 ПБУ 9/99).

Доходы от обычной деятельности включают:

- доходы от деятельности Застройщика, в т.ч. вознаграждения Застройщика

Прочие доходы включают:

- доходы, связанные с ликвидацией основных средств
- доходы от уступки права требования
- доходы, связанные с участием в других организациях
- курсовые разницы
- доходы по депозитам
- процентные доходы
- штрафы, пени, неустойки
- прочие доходы, не относящиеся к обычным видам деятельности
- доходы от сдачи имущества в аренду

Признание расходов

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

В связи с длительностью операционного цикла по возведению Объектов расходы по основным видам деятельности Заказчика-Застройщика формируют стоимость незавершенного строительства.

Расходы, относящиеся напрямую к строительству Объектов, учитываются на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в разрезе номенклатурных групп и статей затрат по каждому Объекту строительства. Под объектом строительства подразумевается конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, дом, корпус, здание детского сада, здание школы, инженерные сети, автодороги и прочие объекты инфраструктуры. Затраты, относящиеся к нескольким Объектам строительства одной очереди, распределяются на объекты пропорционально доле площади помещений Объекта строительства (в квадратных метрах) в общей площади помещений Объектов строительства, относящихся к этой

очереди. При этом используется фактическая площадь помещений по результатам обмеров БТИ. НДС по указанным расходам учитывается на счете 19.33.1

Затраты по содержанию Застройщика накапливаются на счете 08.36 «Прочие затраты заказчика-застройщика» в разрезе Номенклатурных групп, статей затрат и вида затрат (АХР, Коммерческие, Внереализационные и Проценты по счетам эскроу) и относящиеся ко всем Объектам строительства. Эти затраты распределяются на объекты (за исключением объектов социального назначения) пропорционально доле площади помещений всех Объектов строительства вводимой очереди (в квадратных метрах) в общей площади помещений всех Объектов строительства предусмотренных проектом на дату ввода. При этом используется продаваемая площадь помещений по ТЭП, зафиксированная в Финансовой модели проекта на дату ввода Объекта строительства в эксплуатацию. НДС по указанным затратам накапливается на счете 19.36.

Себестоимость объектов определяется по каждому Объекту недвижимости отдельно, как доля накопленных затрат, относящихся к конкретному объекту недвижимости в момент выполнения двух условий одновременно:

- получено разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;
- подписания первого акта приема-передачи на объект недвижимости по ДДУ.

В состав общехозяйственных (управленческих затрат) включены:

- Оплата услуг связи, в том числе телефоны, интернет, почта и т.д.;
- Представительские расходы;
- Оплата труда и страховые взносы управленческого персонала;
- Канцелярские товары;
- Аренда, охрана помещения, коммунальные платежи;
- Прочие аналогичные расходы

В состав коммерческих затрат включены:

- Расходы на привлечение клиентов;
- Реклама и продвижение;
- Печатная рекламная-информационная продукция

В состав прочих расходов включены:

- Благотворительность и безвозмездная помощь;
- Расходы, связанные с реализацией прочего имущества;
- Материальная помощь сотрудникам;
- Расходы на услуги банков;
- Штрафы, пени, неустойки к уплате

Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы и обязательства условно разделены на 3 группы (ПБУ 8/2010):

- уточняющие — предназначены для корректировки балансовой стоимости некоторых активов (резервы под обесценение МПЗ и (или) финансовых вложений вложения, резерв по сомнительным долгам);
- условные — резервы, связанные с появлением у фирмы условных фактов хозяйственной деятельности (обусловленные наступлением в будущем высоковероятных событий: заведомо проигрышного судебного разбирательства; реструктуризации фирмы и др.);
- целевые — резервы предстоящих расходов на конкретные цели (например, на гарантийный ремонт, предстоящую оплату отпусков и др.).

Первая группа резервов отражается на специально предназначенных для них счетах:

- 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей»;
- 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений»;
- 63 «Резервы по сомнительным долгам».

Резервы из 2-й и 3-й групп носят название оценочных обязательств и формируются исходя из требований ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н).

Оценочные резервы и обязательства

В отчетном периоде в учете и отчетности Общества:

- резерв под обесценение запасов не формировался
- резерв под обесценение финансовых вложений не формировался
- резерв по сомнительной задолженности не формировался
- резерв под ремонт ОС не формировался
- резерв на оплату предстоящих отпусков формировался.

Величина оценочных резервов раскрыта в табличных пояснениях Раздела 7.

Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенность ошибки определяется Обществом самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если в результате исправления соответствующей статьи бухгалтерской отчетности, изменится более чем на 5%, а также если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, Отчета о движении денежных средств

Основные средства. Собственные.

Собственные основные средства отсутствуют.

Информация о балансовой стоимости и движении основных средств приведена в табличных Пояснениях Раздел 2.

Основные средства. Арендованные. Операционная аренда

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- земельный участок 25:28:040011, 701 м². Под Офис продаж проекта Сабанеева. Разрешение на использование земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута №1110НР. Администрация города Владивостока Управление Муниципальной собственности г. Владивостока.

Основные средства. Арендованные. Право пользования активом (ППА)

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- нежилое помещение площадью 61,4 м², расположенное по адресу г.Владивосток, ул. Пушкинская д.32. Договор аренды нежилого помещения №2 от 22.11.2022г. ИП Шарапова Е.В.
- земельный участок 25:28:040011:595, 15000 м². Договор аренды земельного участка для КОТ, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство №б/н от 13.11.2019г. АО «ДОМ.РФ», Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для КОТ, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство №б/н от 13.11.2019г. от 18.04.2022г. ООО «ПримГрупп».

ППА отражаются по фактической стоимости. В эту стоимость включаются (п. 13 ФСБУ 25/2018):

- величина первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уже произведенные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величина подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость ППА погашается путем амортизации. Сумма накопленной амортизации на 31.12.2022 составила 18315 тыс. руб.

Информация об изменениях в отчетном периоде арендных активов и обязательств

Наименование показателя	сумма, руб.
Право пользование активом	
Признание ППА по первоначальной стоимости	166 666 442,57
Амортизация ППА	-18 347 182,27
Выбытие в отчетном периоде	-130 284,38
Балансовая стоимость на конец периода	148 188 975,92
Обязательство по аренде	
Дисконтированная стоимость арендных платежей на момент признания	166 666 442,57
Начисленные процентные расходы	1 785 400,33
Выплаты арендных платежей	-142 172 062,50
Финансовый результат при прекращении договоров аренды	-55 112,04
Балансовая стоимость обязательств по аренде	26 224 668,36

Контрактная стоимость будущих арендных платежей составляет 32 243 тыс. руб., в том числе сроком погашения до 1 года 8 724 тыс.руб., свыше 1 года 23 519 тыс.руб.

Запасы. Незавершенное строительство

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в Разделе 4. Табличных Пояснений.

НДС, по незавершенному строительству объектов, предназначенных для последующей продажи, либо передачи инвесторам и дольщикам и подлежащий в будущем распределению и включению в затраты на строительство объектов, также отражается в составе оборотных активов, по строке «Запасы», с выделением в подстроке «НДС по Незавершенному строительству».

Накопленные затраты на содержание застройщика до момента продажи, либо передачи инвесторам и дольщикам объектов, также отражаются в составе оборотных активов по строке Запасы, с выделением в подстроке «Затраты Заказчика-Застройщика», в связи с длительностью операционного цикла деятельности застройщика по возведению объектов – включающего в себя период времени от начала подготовки строительства до продажи, либо передачи инвесторам и дольщикам объектов.

Затраты Заказчика – Застройщика, включают в себя управленческие и иные расходы, связанные с деятельностью застройщика, в связи с их непосредственной связью с производством (подп. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019), при осуществлении застройщиком моно-деятельности по реализации девелоперского проекта.

НЗП оценивается по фактической стоимости.

Запасы (материалы, готовая продукция, товары для перепродажи) оцениваются в сумме фактических затрат на приобретение и производство. При отпуске запасов в производство, на продажу и ином выбытии их списание производится по средней себестоимости.

На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.

В составе Запасов отражены затраты на объекты незавершенного строительства, в том числе:

№ пп	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	Проект Сабанеева, общие затраты 1 очереди	8 143
2	Проект Сабанеева, общие затраты	23 234
3	Офис продаж Сабанеева	200
	ИТОГО	31 577

НДС по незавершенному строительству, в том числе:

№ пп	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	Проект Сабанеева, общие затраты	540
	ИТОГО	540

затраты заказчика-застройщика, в том числе:

№ пп	Объект незавершенного строительства	Сумма, тыс. руб.
1	Проект Сабанеева, общие затраты 1 очереди	191
2	Проект Сабанеева, общие затраты	5 613
	ИТОГО	5 804

Дебиторская задолженность

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в Разделе 5 табличных Пояснений. На отчетную дату безнадежная и сомнительная дебиторская задолженность не выявлена.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Подробная информация о движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств.

Общество осуществляет операции с денежными средствами в безналичной форме.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2022г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены денежные средства на расчетных счетах (в рублях) – 61 тыс. рублей.

Прочие внеоборотные и оборотные активы

На 31.12.2022 г. прочие внеоборотные активы отсутствуют

На 31.12.2022г. в составе прочих оборотных активов отражены:

Наименование	Сумма, тысяч рублей	Срок погашения
Прочие виды страхования	100	Июль 2023 года

Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала

На отчетную дату отражено

- Уставный капитал – полностью оплачен
- Добавочный капитал – не создавался
- Резервный капитал – создание Уставом не предусмотрен

Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2022 год финансовым результатом деятельности Общества является убыток в размере 8 635 тыс. руб.

В связи с длительностью операционного цикла деятельности Застройщика по возведению объектов Показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение на протяжении отчетного периода.

Займы и кредиты

Информация о движении заемных и кредитных средств отражена в Разделе 5 табличных Пояснений.

В отчетном периоде Общество привлекало и обслуживало следующие займы:

Заемные средства	Срок возврата	Сумма, тыс.руб.
Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:		
Займ ООО «Самолет-Регионы», Договор №СР-002-22 от 28.04.2022г.	31.12.2025	187 070
Проценты по займу	31.12.2025	10 710
ИТОГО:		197 780

Кредиторская задолженность

Информация о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в разделе 5 табличных Пояснений.

В отчетном периоде просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Прочие обязательства

В бухгалтерском балансе в составе строки 1450 Прочие обязательства отражены обязательства Общества - расчеты по аренде в сумме 25 592 тыс.руб.

Обеспечения выданные

В отчетности на 31.12.2022г. на забалансовом учете в составе обеспечений выданных (таблица №8) отражены обеспечительные платежи.

Обеспечения выданные	Срок	Сумма, тыс.руб.
Обеспечительный платеж по договору аренды нежилого помещения	23.10.2023	61
Обеспечительный платеж о передаче прав аренды земельного участка	22.11.2026	4 063
ИТОГО:		4 124

Выручка и Расходы по обычной деятельности

В связи с длительностью операционного цикла деятельности застройщика по возведению объектов, в отчетном периоде выручка от основного вида деятельности отсутствовала. Расходы по основному виду деятельности в отчетном периоде сформировали стоимость НЗП и раскрыты в разделе «Запасы. Незавершенное строительство» настоящих пояснений и п.4 табличных пояснений.

Информация о затратах на производство приведена в разделе 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя (вид)	2022 г., тыс.руб.	2021 г., тыс.руб.
Прочие доходы	-	-
Прочие расходы	10 794	-
Процентные расходы (арендованное имущество)	9	-
Ликвидация основных средств (расторжение договора аренды нежилого помещения)	75	
Проценты по обязательствам	10 710	-

Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является убыток в размере 8 635 тыс.рублей.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

Общество определило следующие составляющие налога на прибыль для расчета по данным бухгалтерского учета:

- Условный расход/доход
- Постоянный налоговый расход/Постоянный налоговый доход
- Отложенный налоговый актив/Отложенное налоговое обязательство

НПР = +/- Условный расход (доход) +/- разница ПНР и ПНД +/- Изменение ОНА +/- Изменение ОНО.

Прибыль для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговых регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила:

-10 710 тыс. руб.

Сумма убытка уменьшающего налоговую базу за отчетный (налоговый) период отсутствовала.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль отсутствовала.

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой отчета о финансовых результатах отсутствовала.

За 2022 г. постоянное налоговое обязательство/актив отсутствовало.

За 2022 г. Временные разницы:

Вид разницы:	Название расхода/дохода (на что начислено ОНО/ОНА)	Сумма, тыс. руб.	ОНА/ОНО, тыс. руб.
ОНО	Внеоборотные активы	392	78
ОНО	Основные средства	148 189	29 638
ОНО	Проценты по обязательствам	6 080	1 217
ОНА	Внеоборотные активы	121 370	24 274
ОНА	Оценочные обязательства	392	78
ОНА	Убытки прошлых лет	10 710	2 142
ОНА	Арендные обязательства	32 982	6 597

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Условный доход по налогу на прибыль	-
Условный расход по налогу на прибыль	-
Изменение отложенных налоговых активов	33 091
Изменение отложенных налоговых обязательств	30 933
Постоянные налоговые обязательства (активы)	-
Текущий налог на прибыль (ТНП)	-

Чистые активы на 31.12.2022 составили -8 625 тыс. рублей.

5. Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности Общество выявляет следующие категории связанных сторон: участники Общества, ключевой управленческий персонал, прочие связанные стороны, к которым относятся компании ГК САМОЛЕТ. Далее представлен перечень связанных сторон:

Связанные стороны, наименование и Характер взаимоотношений
ООО «Самолет-Регионы» - Участник Общества - 51% доли уставного капитала Общества
ООО «Лидер Строй» - Участник Общества - 49% доли уставного капитала Общества
Прочие связанные стороны, входящие в группу компаний «Самолет»:
ПАО «ГК «Самолет»
ООО «СПб Реновация»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация»
ООО «СПб Недвижимость»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Красный Кирпичник»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Славянка»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Песочный»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Сосновая Поляна 7-17»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Гражданский 1-1А»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Красный Кирпичник-5»
ООО «Специализированный застройщик «СПб Реновация – Славянка-6»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Лотос»

ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Сабанеева»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-1»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-2»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-3»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-4»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-5»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-6»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-7»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-8»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-9»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-10»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-11»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-12»
ООО «Специализированный застройщик «Проект-Страна-14»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Новосаратовка»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Лаврики»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Чаркова»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Таллинское»
ООО «Специализированный застройщик «Ригель»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет Северо-Запад»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет ЛЮ»
ООО «Самолет Две Столицы»
ООО «Север Строй»
ООО «Высота»
ООО «Р-Эстейт»
ООО «Специализированный застройщик «Самолет Девелопмент»
Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Девелопмент»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Плюс»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Заречье»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Милвертин»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Недвижимость МСК»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дружба-Центр»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Путилково»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Некрасовка-Инвест»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томилино»
Общество с ограниченной ответственностью «СтройКонсалт»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Прогресс»
Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Сити»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СР-Групп»
Общество с ограниченной ответственностью «СИТИСТРОЙ-МО»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Энерго»
Общество с ограниченной ответственностью «СР-СТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Проект»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Самолет-Мытищи»
Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ-МО»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Ресурс»
Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАСТРОЙ-МО»

ООО «Специализированный застройщик «Пригород Лесное»
Общество с ограниченной ответственностью «Коробово»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Алхимово»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Молжаниново»
Ralken Limited (Ралькен Лимитед)
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Санино 1»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рязановское 1»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДМ Апартментс»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Дудкино»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет- МСК»
Общество с ограниченной ответственностью «СР-Тепло»
Общество с ограниченной ответственностью «Вельтбау»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет УК»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Сервис»
Общество с ограниченной ответственностью «Румянцево-Энерго»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Бизнес на районе»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Ерино»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Калиновка»
Общество с ограниченной ответственностью «СКОР»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Прайм»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Юрлово»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Реновация-Мытищи»
Общество с ограниченной ответственностью «Диджитал Девелопмент»
Акционерное общество
«Специализированный застройщик «Самолет-Верейская»
Общество с ограниченной ответственностью «С-Телеком»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прибрежный парк»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Балашиха»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Жилино»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Лайково»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Богдановский лес»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Пойма»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-3»
Общество с ограниченной ответственностью «ИНПУТ ЛАБ»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Реновация 1»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-4»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Сабурово-1»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Олимп»
Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-6»

Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Резерв-7»
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Инт 1»
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет Инт 2»
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Юг"
 Общество с ограниченной ответственностью "ГРАВИОН-ПРОЕКТ"
 Общество с ограниченной ответственностью "СФЕРА ПРО"
 Общество с ограниченной ответственностью международная франчайзинговая образовательная управляющая компания "Перспектива24"
 Общество с ограниченной ответственностью Академия "РЕАЛОГИКА"
 Акционерное общество «Передний край»
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Реновация-Балашиха"
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект»
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-1»
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-2»
 Общество с ограниченной ответственностью «Самолет-Предпроект-3»
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 1"
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 2"
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 3"
 Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Самолет-Марьино 4"
 Общество с ограниченной ответственностью "Самолет-Энергосервис"
 Общество с ограниченной ответственностью "Самолет-Загородная недвижимость"
 Общество с ограниченной ответственностью "РЕРУМС"

Кияшко Евгений Александрович - Генеральный директор Общества - с 25.08.2023 г. по настоящее время

Кастюлин Андрей Александрович - с 25.03.2023 г. по 24.08.2022 г.

Дичук Александр Александрович - Член Совета директоров

Мартыненко Михаил Михайлович - Член Совета директоров

Кастюлин Андрей Александрович - Член Совета директоров

В соответствии требованиями статьи 6.1 Федерального закона РФ № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» Общество принимает меры по установлению своих бенефициарных владельцев. На 31.12.2022 г. отсутствуют лица, прямо или косвенно владеющие долей более 25% в капитале Общества. Конечными владельцами наибольшими долями в капитале Общества являются:

1. Бредихина Наталья Алексеевна, 23.5% участия;
2. Дичук Александр Александрович, 23.5% участия.

Расчеты со связанными сторонами в 2022г.

В течение 2022 г. Обществом были получены совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование компании группы / физического лица	Объем полученных услуг тыс. руб.		Наименование	Характер взаимоотношений
	2022 г.	2021 г.		

ООО «СПб Реновация»	2	-	Агентский договор	Прочая связанная сторона, входящая в группу компаний «Самолет»
ООО «Самолет-Регионы»	197 802	-	Агентский договор, Договор займа	является учредителем
ООО «СПб Недвижимость»	200	-	Договор тех.заказчика	Прочая связанная сторона, входящая в группу компаний «Самолет»
ООО «Рекламные технологии»	35	-	Агентский договор	Прочая связанная сторона, входящая в группу компаний «Самолет»
Всего	198 039	-		

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения ключевого управленческого персонала, в состав которого включено лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

Виды вознаграждения	2022 год
Оплата труда за отчетный период	1 266
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	0,00
Премии	0,00
Страховые взносы	453

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

6. Условные активы и обязательства

На 31.12.2022 года условные активы отсутствуют.

На отчетную дату условные обязательства отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2022 года судебные споры с участием Общества отсутствуют, Обществу также не известно о требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время

7. Информация о возможности привлечь дополнительные денежные средства

По состоянию на 31.12.2022

Название вопроса	На 31.12.2022, тыс. руб.

суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа. Выдача производится по необходимости	62 930
--	--------

8. События после отчетной даты

27.03.2023 года получено разрешение на строительство №25-28-14-2023 в отношении строительства многоквартирного дома. Срок действия разрешения установлен до 27.03.2025 года. 30.03.2023 года размещена Проектная декларация №25-000657.

9. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности. Руководством Общества проанализирована совокупность событий или условий, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность. Стоимость чистых активов по состоянию на конец отчетного периода составила (8625) тыс. рублей, что характерно для начальной стадии реализации строительного проекта и не создает угрозы прекращения деятельности. Получение разрешения на строительство и наличие ресурсов для реализации проекта строительства обеспечивают соблюдение принципа непрерывной деятельности как минимум на период осуществления реализации проекта.

10. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2022 года отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

11. Информация о существенных фактах

Отсутствуют существенные факты, по которым требуется раскрытие информации в бухгалтерской отчетности в соответствии с действующим законодательством.

12. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

13. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Отсутствуют.

14. Информация о государственной помощи

Получение государственной помощи в отчетном периоде отсутствует.

15. Сведения о показателях, достигнутых в ходе реализации инвестиционного проекта по соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток №СПВ-2471/2 от 20.06.2022г.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Сабанеева», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток №СПВ-2471/2 от 20.06.2022г. Акционерное общество «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» по состоянию на 31.12.2022 ведется строительство жилого комплекса.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2022 г. капитальных вложений в Проект составляет 197 780 тыс. рублей, сумма освоенных капитальных вложений 185 570 тыс. рублей.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2022 года создано шесть новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников – 6 (Шесть) человек.

16. Информация об обязательствах застройщика в отношении создания социальных обязательств

Отсутствует.

17. Информация по сегментам

Основным видом деятельности является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Ввиду особенностей деятельности заказчика-застройщика, установленных Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Общество не выделяет сегменты для целей составления отчетности.

Дата 31.03.2023

Генеральный директор



Е.А. Кияшко