

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН: 1142721005778, 680054, РФ, Хабаровский край, г. Хабаровск, улица Тихоокеанская, д.169/2К), 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 за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, 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 «ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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 международными стандартами аудита, 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 международными стандартами аудита, 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 руководством аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
Квалификационный аттестат аудитора
№ К 018119 от 05.08.2004г.
Член СРО ААС, ОРНЗ 22006111904



Е.Г. Казакова

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
Квалификационный аттестат аудитора
№ К 027055 от 12.01.2007г.
Член СРО ААС, ОРНЗ 21606086542



Е.В.Арисова

Аудиторская организация:
ООО «Фирма «Аудит экспертиза»,
ОГРН: 1022701407497,
680011, РФ, г. Хабаровск, ул. Советская, д. 10,
член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ: 12006115648

«27» апреля 2023г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 680054, Хабаровский край, Хабаровск г, Тихоокеанская ул, д. № 169/2К

КОДЫ		
0710001		
30	03	2023
По ОКПО 28862217		
ИНН 2721211160		
по ОКВЭД 2 71.12.2		
по ОКОПФ/ОКФС 12300		16
по ОКЕИ 384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ


Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Фирма "Аудит Экспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН	2725020375
ОГРН/ОГРНИП	1022701407497

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	27	14	14
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
7	Основные средства	1150	2 666	3 475	246
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
7	Финансовые вложения	1170	19 073	5	5
	Отложенные налоговые активы	1180	1 482	1 482	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	6 116
	в том числе: комиссия за аккредитив	1191	-	-	6 116
	Итого по разделу I	1100	23 248	4 976	6 381
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
11	Запасы	1210	161 191	554 420	126 569
	в том числе: Материалы	1211	8 456	119 724	38 440
	Затраты на строительство объекта: "Жилые дома по ул. Тихоокеанской в г.Хабаровске. Жилой дом №1"	1212	-	434 696	88 129
	Помещения	1213	132 876	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	60 034	7 562
9	Дебиторская задолженность	1230	597 694	198 210	98 107
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	61 745	91 064	663 635
	Прочие оборотные активы	1260	-	2 039	-
	в том числе: комиссия по аккредитиву	1261	-	2 039	-
	Итого по разделу II	1200	820 630	905 767	895 873
	БАЛАНС	1600	843 878	910 743	902 254

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ⁴	На 31 декабря 2020 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	105 037	(6 684)	(1 728)
	Итого по разделу III	1300	105 047	(6 674)	(1 718)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
9	Заемные средства	1410	33 013	267 192	869 943
	в том числе: проценты	1411	-	-	4 957
	Отложенные налоговые обязательства	1420	324	324	12
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	33 337	267 516	869 955
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	7 445	616 368	3 239
	в том числе: проценты	1511	-	18 575	-
9	Кредиторская задолженность	1520	697 715	32 424	30 316
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
10	Оценочные обязательства	1540	334	1 109	462
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	705 494	649 901	34 017
	БАЛАНС	1700	843 878	910 743	902 254

Руководитель  Гавриленко А.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

"30" марта 2023 г.

Примечания

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

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

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

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	30	03 2023
По ОКПО	28862217	
ИНН	2721211160	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКФС/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
12	Выручка ⁵	2110	153 545	-
	Себестоимость продаж	2120	(24 764)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	128 781	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(1 592)	(799)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	127 189	(799)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	142	-
	Проценты к уплате	2330	(5 084)	(7 203)
	Прочие доходы	2340	494	2 629
12	Прочие расходы	2350	(3 737)	(702)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	119 004	(6 075)
	Налог на прибыль	2410	-	1 170
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(-)	(-)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	1 170
	Прочее	2460	(7 283)	-
	в том числе: Налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	2461	(7 283)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	111 721	(4 905)

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2022 г. ³	За 2021 г. ⁴
	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 ⁶	2500	111 721	(4 905)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Гавриленко А.В.

(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

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

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

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

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	30	03	2023
По ОКПО	28862217		
ИНН	2721211160		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ/ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г. ¹	3100	10	-	-	-	(1 728)	(1 718)
Увеличение капитала - всего: за 2021 г. ²	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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 956)	(4 956)
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	(4 905)	(4 905)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	(51)	(51)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ²	3200	10	-	-	-	(6 684)	(6 674)
за 2022 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	111 721	111 721
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	111 721	111 721
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ³	3300	10	-	-	-	105 037	105 047

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. ¹	Изменения капитала за 2021 г. ²		На 31 декабря 2021 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	(1 718)	(4 905)	-	(6 623)
до корректировок	3410	-	(51)	-	(51)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	(1 718)	(4 956)	-	(6 674)
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	(1 728)	(4 905)	-	(6 633)
до корректировок	3411	-	(51)	-	(51)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	(1 728)	(4 956)	-	(6 684)
после корректировок					
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. ³	На 31 декабря 2021 г. ²	На 31 декабря 2020 г. ¹
Чистые активы	3600	105037	6623	1718

Руководитель Гавриленко А.В.
 (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

Примечания

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



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

Дата (число, месяц, год) _____

Организация Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710005	
Дата (число, месяц, год)	30	03 2023
по ОКПО	28862217	
ИНН	2721211160	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	219 798	14 674
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	168 881	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	50 917	14 674
Платежи - всего	4120	(379 713)	(586 155)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(360 994)	(503 792)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 811)	(14 876)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 965)	(-)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(311)
прочие платежи	4129	(2 943)	(67 176)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(159 915)	(571 481)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	38 686	-
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	38 610	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	76	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(57 684)	(1 091)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(1 091)
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	(57 684)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(18 998)	(1 091)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	172 701	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	172 701	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. ¹	За 2021 г. ²
Платежи - всего	4320	(23 106)	(-)
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	(23 106)	(-)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	149 595	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(29 318)	(572 572)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	91 063	663 635
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	61 745	91 063
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель 5778 Гавриленко А.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 30 " марта 2023 г.

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



**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

0710005

		Дата (число, месяц, год)		
		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент»	по ОКПО		
		28862217		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
		2721211160		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД		
		71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. руб. (если иное не указано по тексту)	по ОКЕИ		
		384		

Местонахождение (адрес)

680054, Хабаровский край, Хабаровск г., Тихоокеанская ул., дом № 169/2К

1. Сведения об обществе (общая информация)

- 1.1 Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент»
- 1.2 Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент»
- 1.3 ИНН/КПП 2721211160 / 272201001
- 1.4 Место нахождения: г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, д. 169/2К
- 1.5 ОГРН: 1142721005778
- 1.6 Дата государственной регистрации: 26.08.2014 г.
- 1.7 Наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г.Хабаровска,
- 1.8 Уставный капитал общества составляет 10 000 рублей 00 коп.
- 1.9 Среднесписочная численность работников за 2022 г. - 9 человек.
- 1.10 Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - директором (п.7.1 Устава). Согласно Уставу Общества, директор избирается общим собранием участников общества. Срок полномочий директора согласно Уставу Общества составляет 5 (пять) лет.
- 1.11 Участники общества: Лебеда Роман Валерьевич - доля в уставном капитале 100 %.
- 1.12 Порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников Общества определены ГК РФ, федеральным законом об Обществе с ограниченной ответственностью, прочими федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.
- 1.13 Основное направление деятельности общества - Деятельность заказчика-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

**2. Информация о лице, отвечающего за корпоративное управление ООО
«Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент»**

Лицом, ответственным за корпоративное управление в Обществе является директор Лебеда Роман Валерьевич (ИНН 272114550731).

3. Информация о бенефициарном владельце

Обязательная информация		Данные о бенефициаре (абз.2 пп.1 п.1 ст. 7 Закона № 115-ФЗ)				Дата обновления информации
Ф.И.О.	Основание для признания бенефициарным владельцем (например, указание доли участия в уставном капитале материнской компании)	Ф.И.О. бенефициарного владельца	Гражданство, дата рождения	Реквизиты документа, удостоверяющего личность. ИНН (при наличии)	Адрес места жительства	
Лебеда Роман Валерьевич	Физическое лицо, которое прямо владеет обществом (имеет преобладающее участие более 25% в капитале). Единственный участник Общества (100.% доля участия в УК) и единоличный исполнительный орган	Лебеда Роман Валерьевич	Россия, 11.02.1985г	(21) Паспорт РФ; 08 04 №431117 Выдан УВД Центрального района г. Хабаровска; 29.03.2005г.; Код подр: 272-001; ИНН 272114550731	г. Хабаровск, улица Совхозная, 96В	30.03.2023

3.1. Физическое лицо, которое прямо владеет обществом (имеет преобладающее участие более 25% в капитале): - Лебеда Роман Валерьевич.

В отчетном периоде Организация не проводила операции с бенефициарным владельцем.

4. Информация о наличии связанных сторон и операциях с ними

4.1. Связанными сторонами по отношению к организации являются:

Юридические лица:

- ООО «ЛЕГА-В»

Характер отношений	Организация контролируется физическим лицом - Лебеда Р.В. - участник Общества доля участия 39,9%	
Виды операций / Объем операций каждого вида, руб.	Предоставление займов	0,00

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, руб.:	
Договор займа б/н от 02.09.2021	22 000,00
Всего по состоянию на 31.12.2022г. незавершенных расчетов:	0,00
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Долгосрочные займы
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	-
Сумма начисленных процентов по состоянию на 31.12.2022г. руб.	0,00

• ООО «Р.Строй»

Характер отношений	Организация контролируется физическим лицом - Лебеда Р.В. - участник Общества доля участия 100 %	
Виды операций / Объем операций каждого вида, руб.	Предоставление займов	28 193 439,27
Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, руб.:		
Договор Договор займа №07 от 03.07.2021		2 000 000,00
Договор Договор займа №7-2021 от 02.07.2021		17 250 000,00
Договор Договор займа б/н от 03.07.2021		940 000,00
Договор Договор Договор займа б/н от 16.04.2021		1 779 000,00
Договор Договор Договор займа б/н от 28.11.2019		6 024 439,27
Договор Договор займа б/н от 30.04.2021		200 000,00
Всего по состоянию на 31.12.2022г. незавершенных расчетов:	15 454	28 193 439,27
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Долгосрочные займы	
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода		
Сумма начисленных процентов по состоянию на 31.12.2022г., руб.		7 444 555,96

• ООО «СЗ «Взлёт» ИНН 2722132507

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Характер отношений	Организация контролируется физическим лицом - Лебеда Р.В. - участник Общества доля участия 80%	
Виды операций / Объем операций каждого вида, руб.	Купля-продажа земельных участков	49 200 000 ,00
Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям, руб.:		
Договор Договор купли-продажи земельного участка № Д-16/20		10 000 000,00
Договор Договор купли-продажи земельного участка № Д-15//20		39 200 000,00
Договор		
Всего по состоянию на 31.12.2022г. незавершенных расчетов:		49 200 000,00
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Договор купли-продажи земельного участка № Д-16/20 от 16.12.2020 срок оплаты до 01.09.2024г., договор купли-продажи земельного участка № Д-15//20 от 16.12.20 г. срок оплаты до 01.09.2024г.	
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	---	

Сделки по продаже земельных участков одобрены Решением единственного участника общества с ограниченной ответственностью № 1-ос от 14 декабря 2020 г.

- Лебеда Роман Валерьевич ИНН 272114550731, расчеты по состоянию на 31.12.2022 г.,

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
67		8 592 989,73	9 318 574,64	725 584,91		
67.03		7 100 000,00	7 100 000,00			
Лебеда Роман Валерьевич		7 100 000,00	7 100 000,00			
Договор займа № 1 от 06.03.2019		3 400 000,00	3 400 000,00			
Договор займа от 23.05.2019		3 700 000,00	3 700 000,00			
67.04		1 492 989,73	2 218 574,64	725 584,91		
Лебеда Роман Валерьевич		1 492 989,73	2 218 574,64	725 584,91		
Договор займа № 1 от 06.03.2019		744 297,27	1 095 575,23	351 277,96		
Договор займа от 23.05.2019		748 692,46	1 122 999,41	374 306,95		
Итого		8 592 989,73	9 318 574,64	725 584,91		

4.2. Другие связанные стороны по учредителю Лебеда Р.В.:

ООО «С.Консалтинг» ИНН 2722062715

СПК «Пчёлка» ИНН 2724112104

С вышеуказанными связанными сторонами ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» в договорные отношения не вступала.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

4.3. Информация о размерах вознаграждений выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат

ФИО	Краткосрочные вознаграждения – заработная плата (тыс. руб.)	Долгосрочные вознаграждения (по истечении 12 месяцев после отчетной даты)		
		Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия	Иные долгосрочные вознаграждения
Лебеда Роман Валерьевич (директор)	1 467	-	-	-

В течение проверяемого периода дивиденды, иные вознаграждения, страховые выплаты директору Лебеде Роману Валерьевичу не начислялись и не выплачивались.

5. Порядок составления бухгалтерской отчетности и описание системы ведения учета

5.1. Бухгалтерская отчетность за 2022 год сформирована ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

5.2. Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности Существенной признается сумма соответствующего показателя соответствующей формы отчетности, отношение которой к соответствующему итогу соответствующей формы составляет не менее 5%.

При этом под итогом понимается:

- в форме бухгалтерского баланса — валюта баланса;
- в форме отчета о финансовых результатах — общая сумма доходов/расходов;
- в форме отчета об изменениях капитала — остаток капитала на конец отчетного года;
- в форме отчета о движении денежных средств — общая сумма денежных поступлений/платежей по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

5.3. Порядок формирования показателей отдельных строк отчетности

- В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и прочие расходы раскрываются развернуто.

6. Информация об учетной политике

6.1. Порядок признания выручки и расходов Общества по договорам участия в долевом строительстве

Для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним, используется счет 90 "Продажи".

Аналитический учет по счетам 90.01, 90.02 ведется в разрезе видов деятельности, видов работ (объектов) и ставок НДС.

Учет расчетов с покупателями (заказчиками) ведется с использованием балансового счета 62

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

"Расчеты с покупателями и заказчиками" и 76 счета « Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Выручка в сумме дополнительного вознаграждения (экономии) по договорам долевого участия в строительстве определяется согласно этапам строительства, на дату подписания акта приема-передачи помещения.

Для распределения затрат на строительство объекта, суммы НДС между участниками строительства используется общая площадь объекта строительства, площадь помещения, указанные в техническом паспорте, выданном застройщику на объект строительства в целом.

По договорам долевого участия в строительстве учет поступивших денежных средств по договорам долевого участия в строительстве (на счет ЭСКРОУ) производится на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Учет зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве производится на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

6.2. Способ учета запасов

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

-Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные материалы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость материалов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на подготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

К запасам не относятся сырье, материалы, комплектующие, запчасти и другие аналогичные объекты, предназначенные для создания, улучшения, восстановления внеоборотных активов (пп. "а" п. 3 ФСБУ 5/2019).

Исходя из Положения по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные пунктом 4 Положения, и стоимостью в пределах лимита, установленного в учетной политике организации, но не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и раскрываются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов, требования к формированию в бухгалтерском учете информации о которых с 01.01.2021 установлены Федеральным стандартом бухгалтерского учета

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

ФСБУ 5/2019.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости исходя из всех затрат на приобретение, приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования (п. п. 10, 11 ФСБУ 5/2019). Фактическая себестоимость поступающих товаров формируется без использования счетов:

- 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей»;
- 15 и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

Ежегодно, на конец отчетного периода, проводится проверка запасов на наличие признаков их обесценения. При наличии признаков обесценения: моральное устаревание запасов, потеря ими первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов (п. 30 ФСБУ 5/2019) в случае превышения фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи создается резерв под обесценение запасов. Для учета такого резерва предназначен счет 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей». Сумма резерва включается в расходы на последнее число отчетного периода, в котором произошло обесценение (п. 31 ФСБУ 5/2019, п. п. 3, 4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»). По обесцененным ранее запасам ежегодно проводится проверка, сохранилось ли влияние факторов, вызвавших обесценение запасов. При списании запасов расходом признается их балансовая стоимость, то есть фактическая себестоимость за вычетом созданного резерва.

6.3. Учет специальной одежды и специальной оснастки

Учет специальной одежды и специальной оснастки осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», который утвержден приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н (п. 2 ФСБУ 5/2019).

В соответствии с новым стандартом спецодежда и спецоснастка признаются в качестве запасов в том случае, если их срок полезного использования составляет не более 12 месяцев. Стоимость переданной в использование спецодежды (спецоснастки) со сроком полезного использования менее 12 месяцев списывается единовременно в момент передачи в эксплуатацию.

При этом спецодежда и спецоснастка со сроком полезного использования более 12 месяцев в качестве запасов не признается, а учитываются в составе основных средств.

6.4. Учет основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Принятие ОС к учету:

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив в составе материально-производственных запасов.

- Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

- Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 25 процентов первоначальной стоимости основного средства.

(Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

земельные участки;
здания, строения, помещения;
производственное оборудование;
транспортные средства;
компьютерная и прочая офисная техника;
мебель.

Переоценка и обесценение ОС и капвложений

-Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

-Амортизация ОС

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

-Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

(Основание: п. 44 ФСБУ 6/2020).

6.5. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

- Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Аренднованное имущество" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

- В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

(Основание: п. 15 ФСБУ 25/2018, Рекомендация БМЦ Р-133/2021-ОК Лизинг)

В качестве упрощения практического характера неарендные компоненты договора аренды отдельно не выделяются. Каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, учитываются в качестве одного компонента аренды.

(Основание: п. 15 IFRS 16, п. 6 Рекомендации БМЦ Р-130/2021-ОК Лизинг "Арендный и неарендный компоненты договора")

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

- 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. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

- арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее - упрощенные способы учета).

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду;
(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если общество принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Для расчета ставки дисконтирования использовать функцию Excel ЧИСТНЗ (Ставка; Значения; Даты).

Для расчета начисляемых процентов применять следующую таблицу:

Денежный поток без НДС	Дата	Величина чистой стоимости инвестиций в аренду	Всего начисленный доход	Сумма к доначислению между расчетными датами

6.6 Порядок признания прямых, коммерческих и управленческих расходов.

Произведенные в текущем периоде коммерческие расходы признаются в себестоимости проданной продукции полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности. Фактические суммы управленческих расходов, не связанные непосредственно с производственным процессом, признаются полностью в себестоимости, реализованной в отчетном периоде продукции (работ, услуг) в качестве расходов по обычным видам деятельности.

В составе прямых расходов отражаются:

- расходы на оплату труда работников и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ;
- расходы на оплату работ субподрядчиков;
- расходы на оплату "услуг генподряда";
- другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ.

Оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве объектов:

- при осуществлении строительства объектов, предназначенных для дальнейшей продажи, а также объектов строительства для сторонних дольщиков, учет затрат осуществляется с использованием счета 20 «Основное производство».

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

6.7. Способ начисления амортизационных отчислений по нематериальным активам
Нематериальные активы амортизируются линейным методом с определением ежемесячной суммы амортизационных отчислений.

Ежемесячная сумма амортизационных отчислений при линейном способе рассчитывается исходя из фактической стоимости равномерно в течение срока полезного использования актива.

6.8. Бухгалтерская отчетность

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II "Оборотные активы", если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I "Внеоборотные активы" (Основание: п. 41 ПБУ 19/02, п. 19 ПБУ 4/99).

В бухгалтерском балансе учет расходов, связанных со строительством объекта с привлечением участников по договорам долевого участия, отражается в составе запасов в разд. II "Оборотные активы".

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

(Основание: п. 19 ПБУ 4/99)

В бухгалтерском балансе учет долгосрочных обязательств показывается в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.
Остальные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

В бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством РФ о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

(Основание: п. 19 ПБУ 18/02)

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые вложения, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков;
- аккредитивы

(Основание: п. 5, пп. "з" п. 9 ПБУ 23/2011)

Промежуточная бухгалтерская отчетность составляется в исключительных случаях по требованию внешних пользователей этой отчетностью.

6.9. Информация об изменениях в учетной политике.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта отражаются обществом перспективно. (п.47 ФСБУ 5/2019).

В связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 последствия изменения учетной политики в связи с

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

началом применения стандарта отражаются обществом ретроспективно-модифицированный, В связи с вступлением в силу ФСБУ 26/2020, ФСБУ 25/2018 последствия изменения учетной политики в связи с началом применения стандарта отражаются обществом перспективно.

7. Сведения о допущении непрерывности деятельности

7.1. Общество не имеет планов по ликвидации и намерено продолжать осуществлять хозяйственную деятельность непрерывно. Руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность в будущем, в соответствии с принципом непрерывности деятельности. У ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» отсутствуют события и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Учетная политика Общества на 2022 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

В сложившихся условиях руководство считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Влияние COVID-19 на деятельность Общества

7.2. В конце 2019 года из Китая впервые пришла информация о коронавирусе (с COVID-19), во Всемирную организацию здравоохранения поступили сообщения об ограниченном количестве случаев заражения неизвестным вирусом. В начале 2021 года вирус распространился по всему миру, и его отрицательное воздействие стало набирать силу. По мнению руководства, эта вспышка относится к категории не корректирующих событий после отчетной даты. Хотя на дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще остаётся нестабильной, до настоящего времени ощутимое воздействие на продажи или цепочку поставок Общества отсутствует, объемы продаж в 2022г. по сравнению с предыдущим годом не снизились.

Деятельность ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» не относится к наиболее пострадавшим отраслям, суммовое влияние пандемии существенного влияния на показатели деятельности не оказало.

Общество не планирует существенное сокращение или прекращение деятельности в обозримом

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

будущем, руководство продолжает следить за потенциальным воздействием данного события на деятельность компании и принимает все возможные меры для снижения возможных последствий.

8. События после отчетной даты

8.1. У ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» отсутствуют «влияющие» события и условия события, которые произошли до подписания отчетности, которые могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

8.2. В настоящее время обострившаяся геополитическая обстановка оказывает значительное негативное влияние на российскую экономику. С 24.02.2022 наблюдается резкое и непредсказуемое изменение курсов иностранных валют и ставки рефинансирования, вводятся новые экономические санкции в отношении российских юридических и физических лиц.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве ~~некорректирующих~~ событий после отчетной даты, **оценить последствия, которых в денежном выражении в настоящий момент не представляется возможным.** В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Деятельность Общества в той или иной степени подвергается различным видам рисков (финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным и другим). В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раскрыта информация о подверженности Общества рискам и о причинах их возникновения, механизмах управления рисками, а также изменениях по сравнению с предыдущим периодом.

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

9. Информация о наличии и движении основных средств

9.1. Собственные основные средства отражены по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022г., тыс.руб:

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.	4 236	(709)	-	(63)	12	(810)	-	-	-	4 173	(1 506)
	5210	за 2021г.	256	(9)	3 980	-	-	(700)	-	-	-	4 236	(709)
в том числе: Сооружения	5201	за 2022г.	3 414	(616)	-	-	-	(672)	-	-	-	3 414	(1 287)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

	5211	за 2021г.	-	-	3 414	-	-	(616)	-	-	-	3 414	(616)
Офисное оборудование	5202	за 2022г.	203	(46)	-	(63)	12	(68)	-	-	-	140	(102)
	5212	за 2021г.	58	-	146	-	-	(46)	-	-	-	203	(46)
Другие виды основных средств	5203	за 2022г.	618	(48)	-	-	-	(70)	-	-	-	618	(117)
	5213	за 2021г.	198	(9)	420	-	-	(38)	-	-	-	618	(48)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

9.2. Иное использование основных средств, тыс.руб.

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

9.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации в отчетном периоде не производилось.

9.4. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений, отражённых по строке 1240 «Финансовые вложения» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022г., руб.

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Срок возврата
Договоры						
58.03, Предоставленные займы	5 000,00		57 683 788,00	38 615 500,00	19 073 288,00	
Гавриленко Александр Владимирович			1 427 000,00	200,00	1 426 800,00	
договор займа № 2 от 02.12.2022			1 211 000,00	200,00	1 210 800,00	30.11.2026
договор займа №4 от 27.12.2022			216 000,00		216 000,00	27.11.2025
Здравствуй ООО	5 000,00			5 000,00		
Договор займа б/н от 07.06.2019	5 000,00			5 000,00		
Лебеда Роман Валерьевич			16 133 788,00	300,00	16 133 488,00	

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Договор займа № 05/2022 от 21.12.2022	10 000 000,00		10 000 000,00	21.12.2027
Договор займа № 3 от 27.12.2022	3 379 638,00		3 379 638,00	30.11.2025
договор займа №1 от 02.12.2022	2 754 150,00	300,00	2 753 850,00	02.12.2027
СЗ РЕЗУЛЬТАТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	40 123 000,00	38 610 000,00	1 513 000,00	
Договор займа б/н от 08.11.2022	40 123 000,00	38 610 000,00	1 513 000,00	08.11.2027
Итого	5 000,00	57 685 788,00	57 615 500,00	19 073 288,00

10. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2020г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	96	74
Прочие затраты	5650	1 496	725
Итого по элементам	5660	1 592	799
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 592	799

11. Дебиторская и кредиторская задолженность

11.1. Наличие и движение дебиторской задолженности, тыс. руб.:

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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из краткосрочной в долгосрочную задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	198 210	-	528 787	139	(129 472)	-	-	30	-	597 694	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2021г.	98 107	-	104 474	-	(4 371)	-	-	-	-	198 210	-
	5511	за 2022г.	49 200	-	17 515	-	-	-	-	-	-	66 715	-
	5531	за 2021г.	49 200	-	-	-	-	-	-	-	-	49 200	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	141 677	-	-	-	(117 766)	-	-	-	-	23 911	-
	5532	за 2021г.	48 426	-	93 251	-	-	-	-	-	-	141 677	-
Прочая	5513	за 2022г.	7 333	-	511 272	139	(11 706)	-	-	30	-	507 068	-
	5533	за 2021г.	481	-	11 223	-	(4 371)	-	-	-	-	7 333	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	198 210	-	528 787	139	(129 472)	-	-	X	30	597 694	-
	5520	за 2021г.	98 107	-	104 474	-	(4 371)	-	-	X	-	198 210	-

11.2. Оценочное значение по сомнительным долгам в течение отчетного периода не создавались по причине их отсутствия.

11.3. Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует.

11.4. Наличие и движение кредиторской задолженности, тыс. руб:

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочной задолженности	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	за 2022г.	267 192	-	-	(234 179)	-	-	-	-	33 013
	5571	за 2021г.	869 943	-	7 253	-	-	(610 004)	-	-	267 19
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	198 861	-	-	(198 861)	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	801 612	-	7 253	-	-	(610 004)	-	-	198 86
займы	5553	за 2022г.	68 331	-	-	(35 318)	-	-	-	-	33 01
	5573	за 2021г.	68 331	-	-	-	-	-	-	-	68 33
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	648 792	1 069 216	20 833	(1 033 710)	-	-	30	-	705 1
	5580	за 2021г.	18 345	12 817	2 467	(78)	-	-	-	4	648 7

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	28 889	13 150	-	(28 357)	-	-	-	-	13 182
	5581	за 2021г.	28 893	2 598	-	(2 602)	-	-	-	-	28 889
авансы полученные	5562	за 2022г.	3 532	677 425	-	(3 532)	-	-	-	-	677 425
	5582	за 2021г.	1 113	3 472	-	(1 053)	-	-	-	-	3 532
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	2	7 074	-	(2)	-	-	30	-	7 104
	5583	за 2021г.	311	2	-	(311)	-	-	-	-	2
кредиты	5564	за 2022г.	610 004	371 562	17 532	(999 098)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.						610 004			610 004
займы	5565	за 2022г.	6 365	-	3 301	(2 221)	-	-	-	-	7 445
	5585	за 2021г.	3 239	-	3 126	-	-	-	-	-	6 365
прочая	5566	за 2022г.	-	5	-	-	-	-	-	-	5
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022г.	915 984	1 069 216	20 833	(1 267 889)	-	X	30	-	738 173
	5570	за 2021г.	903 498	6 072	10 379	(3 966)	-	-	-	-	915 984

11.4.1. В составе краткосрочной кредиторской задолженности числится сумма кредиторской задолженности по процентам за пользование заемными средствами перед следующими лицами:

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры						
Лебеда Роман Валерьевич		1 492 989,73	2 218 574,64	725 584,91		
Договор займа № 1 от 06.03.2019		744 297,27	1 095 575,23	351 277,96		
Договор займа от 23.05.2019		748 692,46	1 122 999,41	374 306,95		
ЛЕГА-В ООО		1 242,40	2 044,19	801,79		
Договор займа б/н от 02.09.2020		1 242,40	2 044,19	801,79		
Р.Строй ООО		4 870 163,43		2 574 352,53		7 444 555,96
Договор займа № 07 от 03.07.2020		133 890,45		90 000,03		223 890,48
Договор займа № 7-2020 от 02.07.2020		1 551 082,18		1 034 999,99		2 586 082,17
Договор займа б/н от 03.07.2020		61 717,77		42 299,97		104 017,74
Договор займа б/н от 05.06.2019		146 676,71		57 350,00		204 026,71
Договор займа б/н от 05.07.2019		61 830,14		24 800,01		86 630,15
Договор займа б/н от 07.06.2019		637 326,04		247 999,97		885 326,01
Договор займа б/н от 08.11.2019		698,02		324,97		1 022,99
Договор займа б/н от 10.10.2019		154 164,96		70 000,01		224 164,97
Договор займа б/н от 12.02.2020		58 883,81		32 399,98		91 283,79
Договор займа б/н от 16.04.2020		174 180,49		106 740,00		280 920,49
Договор займа б/н от 22.07.2019		854 190,02		353 477,54		1 207 667,56
Договор займа б/н от 28.11.2019		837 306,91		400 400,04		1 237 706,95
Договор займа б/н от 30.04.2020		18 383,31		11 590,03		29 383,64
Договор займа б/н от 31.03.2020		179 832,32		102 599,99		282 432,31
Итого		6 364 395,56	2 220 618,83	3 300 779,23		7 444 555,96

11.4.2. В составе долгосрочной кредиторской задолженности числится сумма кредиторской задолженности по займам перед следующими лицами:

Контрагенты Договоры	Задолженность на 31.12.2021г.		Задолженность на 31.12.2022г.		Срок гашения
	(руб.)		(руб.)		
Бережной Роман Сергеевич	4 820 000,00		4 820 000,00		

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Договор беспроцентного займа № 1 от 11.09.2014	3 820 000,00	3 820 000,00	11.09.2024
Договор беспроцентного займа № 2 от 20.10.2014	1 000 000,00	1 000 000,00	20.10.2024
Гавриленко Александр Владимирович	15 984 000,00		
Договор займа № 4 от 02.11.2018	3 100 000,00		
Договор займа от 06.10.2017	12 499 000,00		
Договор займа от 26.04.2019	385 000,00		
Лебеда Роман Валерьевич	7 100 000,00		
Договор займа № 1 от 06.03.2019	3 400 000,00		
Договор займа от 23.05.2019	3 700 000,00		
ЛЕГА-В ООО	22 000,00		
Договор займа б/н от 02.09.2020	22 000,00		
Р.Строй ООО	40 405 000,00	28 193 439,27	
Договор займа № 07 от 03.07.2020	2 000 000,00	2 000 000,00	03.03.2025
Договор займа № 7-2020 от 02.07.2020	17 250 000,00	17 250 000,00	02.07.2024
Договор займа б/н от 03.07.2020	940 000,00	940 000,00	03.07.2025
Договор займа б/н от 05.06.2019	740 000,00		
Договор займа б/н от 05.07.2019	320 000,00		
Договор займа б/н от 07.06.2019	3 200 000,00		
Договор займа б/н от 08.11.2019	5 000,00		
Договор займа б/н от 10.10.2019	1 000 000,00		
Договор займа б/н от 12.02.2020	540 000,00		
Договор займа б/н от 16.04.2020	1 779 000,00	1 779 000,00	16.04.2025
Договор займа б/н от 22.07.2019	4 561 000,00		
Договор займа б/н от 23.11.2019	6 160 000,00	6 160 439,27	10.11.2024
Договор займа б/н от 30.04.2020	200 000,00	200 000,00	30.04.2025
Договор займа б/н от 31.03.2020	1 710 000,00		
Итого	68 331 000,00	33 013 439,27	

12. Оценочные обязательства и оценочные значения

12.1 Оценочное обязательство по оплате и предоставлению отпусков работникам в течение проверяемого периода обществом создано в размере 334 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2022г. числится сальдо в сумме 334 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021г. оценочное обязательство составляло 1 109 тыс. руб., использовано в течении 2022 г. в полном объеме.

12.2. Оценочные значения Обществом не создавались, просроченной дебиторской задолженности на отчетную дату нет.

13. Проектное финансирование

13.1. 15 июля 2021 г. Общество (Заемщик) заключило договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк России» (Кредитор) № 100200100 от 15.07.2020г. на сумму 796 655 000 (семьсот девяносто шесть миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч) для финансирования затрат по строительству объекта: «Жилые дома по ул. Тихоокеанской в г. Хабаровске. Жилой дом № 1». Период действия кредитной линии с 15 июля 2021г. по 30 июня 2022г. Дата полного погашения выданного кредита – 30 июня 2023г. Данное проектное

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

финансирование полностью погашено обществом 07 ноября 2022г. и сальдо расчетов на 31.12.2022 г. отсутствует.

Все залоги и поручительства, принятые Кредитором в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Заемщика перед Кредитором по Договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, Комиссионных платежей, предусмотренных условиями вышеуказанного Договора, выведены в связи с Разрешением ввода объекта в эксплуатацию № 27-23-87-2022 от 27.10.2022 г. и исполнением обязательств Застройщика перед дольщиками.

**14. Учет денежных средств участников долевого строительства,
находящиеся на счетах эскроу.**

Информация о денежных средствах участников долевого строительства, зачисленных на счет Эскроу в соответствии с договорами долевого участия в строительстве, учитываются на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Общая сумма на счетах эскроу на 31 декабря 2021 г. составляет 1 122 684 тыс. руб, что подтверждается Сведениями об открытии, о ведении и закрытии счетов эскроу, в том числе о внесении участниками долевого строительства денежных средств на счета эскроу в ПАО СБ РФ. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 27-23-87-2022 от 27.10.2022г. По состоянию на 31.12.2022г. обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства исполнено полностью и сальдо на конец отчетного периода отсутствует.

15. Учет заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Информация о договорах долевого участия в строительстве, заключенных Обществом с дольщиками и зарегистрированных в Рос реестре отражается в учете на забалансовом счета 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». Общая сумма заключенных договоров участия в долевом строительстве на 31 декабря 2021г. составляет 1 128 тыс. руб.

Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 27-23-87-2022 от 27.10.2022г. По состоянию на 31.12.2022г. обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства исполнено полностью и сальдо на конец отчетного периода на счете 009 отсутствует.

16. Затраты на строительство

16.1. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 27-23-87-2022 от 27.10.2022г., в связи с этим счет 20 закрыт, сальдо на 31.12.2022г составляет 596 450,23 руб.

16.2. Затраты на строительство объекта отраженные по строке 1211 «Затраты на строительство объекта "Жилые дома по ул. Тихоокеанской в г. Хабаровске, Жилой дом № 1"» Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2022г.:

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Незавершенное строительство и незаконченные операции	5240	за 2022г.	434 696	534 521	968 621		596
	5250	за 2021г.	88 129	358 948	12 381		434 696
в том числе: Зем.уч-к 12655 м2 (г.Хабаровск, в границах	5241	за 2022г.	17 998	-	17 998		-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

улиц Массовой-Салтыкова Щедрина- Тихоокеанской-Фоломеева	5251	за 2021г.	17 998	-	-	-	17 998
	5242	за 2022г.	416 698	533 925	950 623	-	
Жилые дома по ул.Тихоокеанской.Дом № 1	5252	за 2021г.	68 365	357 300	8 967	-	416 698
	5244	за 2022г.	-	596	-	-	596
Жило дом по ул.Тихоокеанской.Дом № 4	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-
Отдел продаж ул.Тихоокеанская	5253	за 2021г.	1 766	1 648	3 414	-	-

17. Раскрытие информации, отраженной по показателю 1210 бухгалтерского баланса

17.1. По состоянию на 31.12.2022 года в составе незавершенного производства учтены затраты в размере 161 192 тыс. руб., в т.ч. материалы в размере 8 456 тыс. руб., покупные изделия в размере 19 263 тыс. руб., готовая продукция в размере 132 876 тыс.руб., незавершенное строительство в размере 596 тыс.руб.

**18. Формирование строки 2110 «Выручка» и стр. 2350 «Прочие расходы»
Отчета о финансовых результатах**

18.1 Расшифровка строки 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах

Выручка и прочие доходы	Общая сумма за отчетный период, тыс. руб.	Процент от общей суммы, %
Выручка (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) положительная разница между размером внесенных дольщиками денег и фактическими затратами застройщика на строительство	118 530	77,2 %
Продажа помещений	35 015	22,8 %
Всего за год:	153 545	100%

18.2 Прочие расходы, отраженные по стр. 2350 отчета о финансовых результатах за 2022г., составили 3 737 тыс. руб., в том числе:

	(тыс. руб.)
91.02, Прочие расходы	
Прочие внереализационные расходы	1 179
Расходы по содержанию помещений	2 010
Расходы не принимаемые в целях НО	13
Услуги банка	471
Итого	3 737

19. Отчет о движении денежных средств

Строка 4100 отчета о движении денежных средств за 2022 год отражает промежуточный итог ОДДС – сальдо денежных потоков от текущих операций, который составил отрицательную величину в размере 159 915 тыс. руб. Причина наличия отрицательного сальдо от текущих операций объясняется спецификой деятельности Общества - деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика путем привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта недвижимости в городском округе «Город Хабаровск»,

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Кировский район, в границах ул. Массовой-ул. Салтыкова Щедрина-ул. Тихоокеанская-ул. Фоломеева согласно градостроительного плана № RU27301000-250320200372 от 20.03.2020г., проектной декларации № 27-000292 от 10.07.2020 с учетом изменений № 01.03.2022г: Жилые дома по ул. Тихоокеанской в г. Хабаровске. Жилой дома № 1».

20. Информация по сегментам

ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» не ведет учет по сегментам, ПБУ 12/2010 не применяет.

21. Учет государственной помощи

ООО «Специализированный застройщик «Взлёт Девелопмент» государственную помощь не получало.

22. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями и не имеет заключенных (действующих) договоров, условиями которых устанавливается распределение между участниками обязанностей по финансовой и иной совместно осуществляемой деятельности с целью получения экономических выгод или дохода.

23. Пояснения к отчету об изменениях капитала

В 2022 году участнику общества не начислялись выплаты вознаграждений и дивидендов за счет чистой прибыли, а также отсутствуют иные события, уменьшающие капитал.

Применяемые переходные положения ФСБУ 6/2020 существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности не оказали.

По сравнению с данными бухгалтерской отчетности за 2021г. изменены следующие показатели:

-строка 1150 бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. уменьшена на 51 тыс. руб.;

-строка 1370 бухгалтерского баланса на 31.12.2021г. уменьшена на 51 тыс. руб.

В отчете об изменении капитала строка 3200 по сравнению со строкой 3300 отчетности за 2021г. уменьшена на 51 тыс. руб. Сравнительные показатели за периоды до 2022г. не пересчитывались.

24. Судебные разбирательства, незавершенные на отчетную дату в которых Общество выступает истцом или ответчиком, и решения, по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды (условные факты хозяйственной деятельности)

По состоянию на отчетную дату у Общества отсутствуют судебные разбирательства, которые могут оказать значительное влияние на оценку показателей баланса собственниками Общества.

25. Правовые, налоговые и финансовые риски

Правовой и налоговый риск Общества связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм,

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой.

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Положения Налогового кодекса Российской Федерации не дают исчерпывающего перечня необходимой документации и процедур, которые должен провести налогоплательщик, для подтверждения обоснованности формирования налоговой базы и суммы подлежащих налогов к уплате, в том числе по проверке благонадежности своих контрагентов. Общество проводит процедуры проверки благонадежности контрагентов, исходя из своего понимания требований налогового законодательства.

В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков, доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней.

26. Анализ финансового положения

Приведенный ниже анализ финансового состояния ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" выполнен за период с 01.01 по 31.12.2022 г. При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" к отрасли "Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика" (класс по ОКВЭД 2 – 71.12.2).

26.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	5 027	4 175	0,6	0,5	-852	-16,9
в том числе:						
основные средства	3 527	2 666	0,4	0,3	-861	-24,4
нематериальные активы	13	27	<0,1	<0,1	+14	+107,7
2.оборотные, всего	905 767	839 704	99,4	99,5	-66 063	-7,3
в том числе:						
запасы	554 420	161 192	60,9	19,1	-393 228	-70,9
дебиторская задолженность	198 210	597 694	21,8	70,8	+399 484	+3 раза
денежные средства и	91 064	80 818	10	9,6	-10 246	-11,3

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

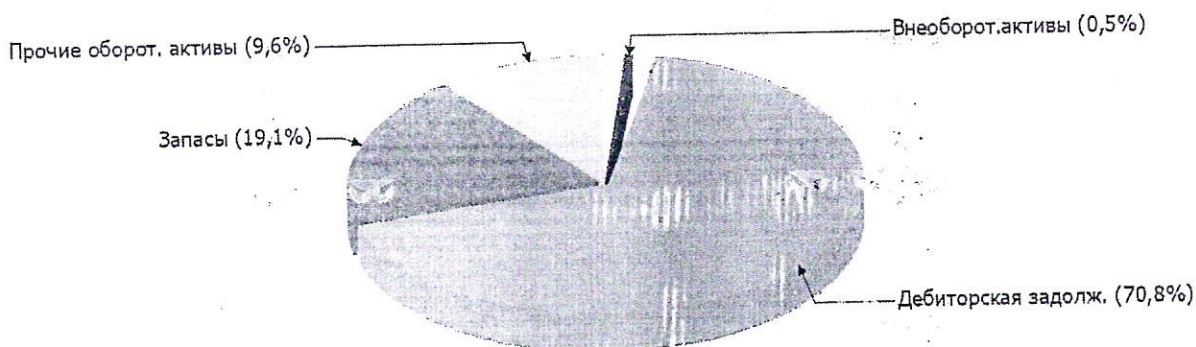
краткосрочные финансовые вложения						
Пассив						
1. Собственный капитал	-6 623	105 047	-0,7	12,4	+111 670	□
2. Долгосрочные обязательства, всего	257 516	33 337	29,4	4	-234 179	-87,5
в том числе: заемные средства	267 192	33 013	29,3	3,9	-234 179	-87,6
3. Краткосрочные обязательства*, всего	649 901	705 495	71,4	83,6	+55 594	+8,6
в том числе: заемные средства	616 368	7 445	67,7	0,9	-608 923	-98,8
Валюта баланса	910 794	843 879	100	100	-66 915	-7,3

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется большой долей (99,5%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период уменьшились на 66 915 тыс. руб. (на 7,3%). Несмотря на снижение активов, собственный капитал увеличился в 17,9 раза, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2022 г.



Снижение величины активов организации связано, в основном, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- запасы – 393 228 тыс. руб. (81%)
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 60 034 тыс. руб. (12,4%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 29 319 тыс. руб. (6%)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – 608 923 тыс. руб. (72,2%)
- долгосрочные заемные средства – 234 179 тыс. руб. (27,8%)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+399 484 тыс. руб. и +665 291 тыс. руб. соответственно).

Собственный капитал организации на последний день анализируемого периода равнялся 105 047,0 тыс. руб.; это намного (на 111 670,0 тыс. руб.) больше, чем на 31.12.2021.

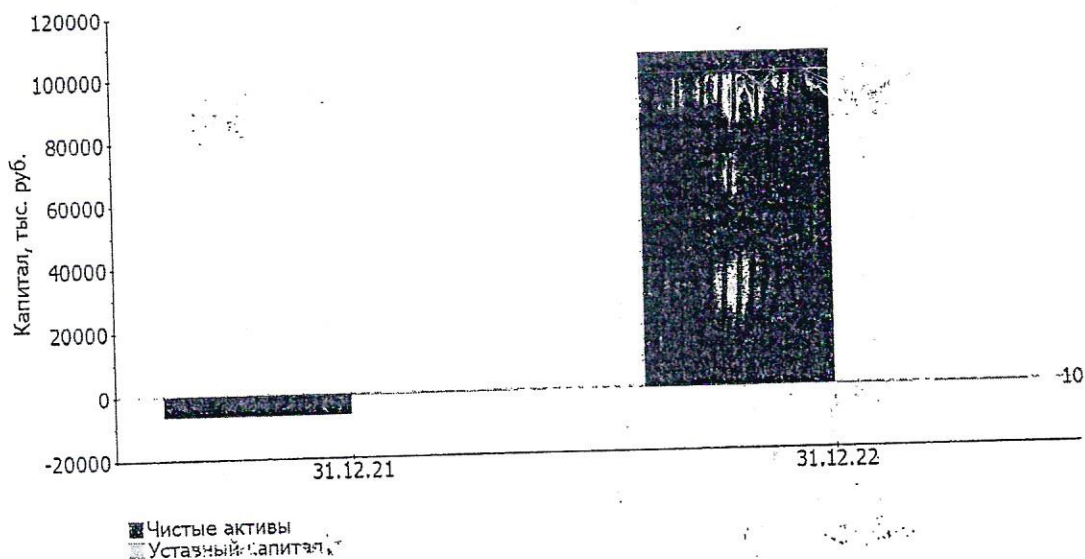
26.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2021)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	-6 623	105 047	-0,7	12,4	+111 670	□
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-6 633	105 037	-0,7	12,4	+111 670	□

Чистые активы организации на 31 декабря 2022 г. намного (в 10 504,7 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов за анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.

Приложение к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

Динамика чистых активов и уставного капитала



26.3. Анализ финансовой устойчивости организации

26.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автономии	-0,01	0,12	+0,13	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: не менее 0,45 (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	-138,52	7,03	+145,55	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: 1,22 и менее (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,01	0,12	+0,13	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	-0,75	0,04	+0,8	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,29	0,16	-0,13	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,7 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-	0,96	+0,96	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более. (коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	0,99	1	+0,01	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности	0,1	0,1	-	Отношение наиболее мобильной части оборотных

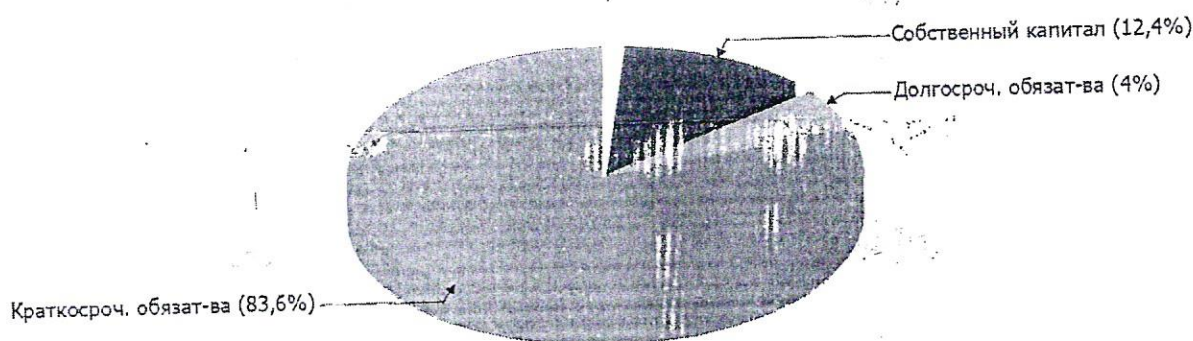
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

оборотных средств				средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-0,02	0,63	+0,65	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,71	0,95	+0,24	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил 0,12. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (12%) в общем капитале организации. За период 01.01–31.12.2022 изменение коэффициента автономии составило +0,13.

Наглядно структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2022 г.



По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской По состоянию на 31.12.2022 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами составил 0,12; это намного (на 0,13) превышает значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2021. На 31.12.2022 коэффициент вполне укладывается в норму.

За рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций уменьшился на 0,13, с 0,29 до 0,16. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 16%).

Коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 составил 0,63. В течение анализируемого периода (31.12–31.12.2022) имело место очень сильное, на 0,65, повышение коэффициента обеспеченности материальных запасов. Коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31.12.2022 демонстрирует исключительно хорошее значение.

Задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (95,5% и 4,5% соответственно). При этом за последний год доля долгосрочной

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

задолженности уменьшилась на 24,6%.

26.4. Анализ ликвидности

26.4.1. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
А1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	80 818	-11,3	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	697 715	+21,5 раза	-616 897
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	597 694	+3 раза	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	7 780	-98,7	+589 914
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	161 192	-73,9	≥	П3. Долгосрочные обязательства	33 337	-87,5	+127 855
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	4 175	-16,9	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	105 047	+17,9 раза	-100 872

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняются все, кроме одного. Высоколиквидные активы не покрывают наиболее срочные обязательства организации (разница составляет 616 897 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае это соотношение выполняется – у организации достаточно краткосрочной дебиторской задолженности для погашения среднесрочных обязательств (больше в 76,8 раза).

26.5. Анализ эффективности деятельности организации

26.5.1. Обзор результатов деятельности организации

Основные финансовые результаты деятельности ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" за год приведены ниже в таблице.

По данным "Отчета о финансовых результатах" за последний год организация получила прибыль от продаж в размере 127 189 тыс. руб., что составляет 82,8% от выручки. В прошлом периоде, наоборот, имел место убыток в сумме 799 тыс. руб.

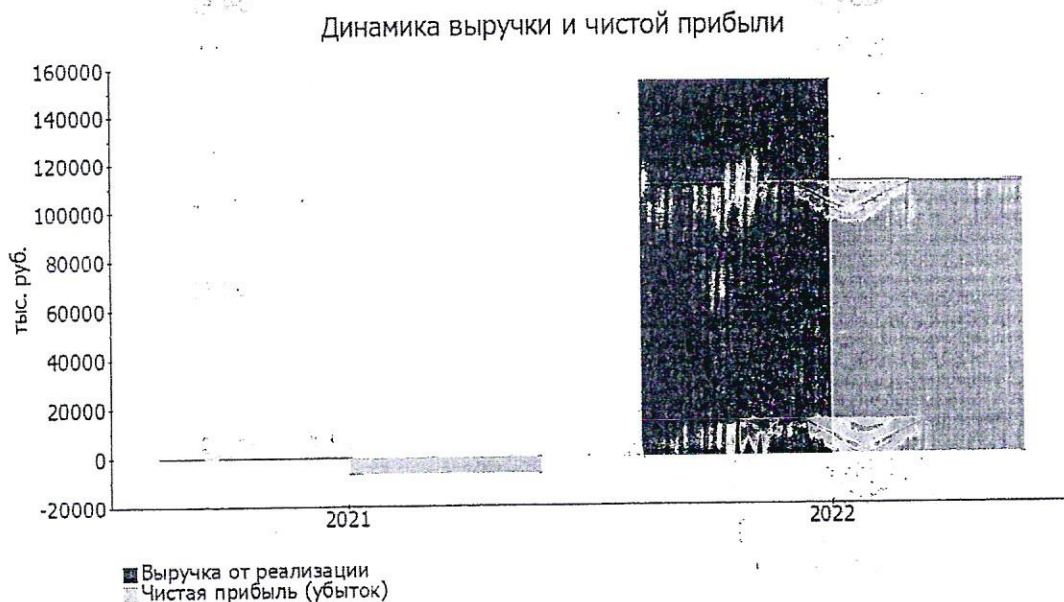
Убыток от прочих операций за 2022 г. составил 8 185 тыс. руб., что на 2 909 тыс. руб. (55,1%) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2021	2022	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	-	153 545	+153 545	-	76 773
2. Расходы по обычным видам деятельности	799	26 356	+25 557	+33 раза	13 578
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-799	127 189	+127 988	□	63 195
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 927	-3 101	-5 028	□	-587
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	1 128	124 088	+122 960	+110 раз	62 608
6. Проценты к уплате	7 203	5 084	-2 119	-29,4	6 144
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-1 169	-7 334	-6 165	□	-4 252
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-7 244	111 670	+118 914	□	52 213
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-7 244	111 670	+118 914	□	52 213
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	111 670	x	x	x

В 2022 г. организация не использовала чистую прибыль (не показала убыток). Поэтому данные по строке "Чистая прибыль (убыток) отчетного периода" формы №2 равны изменению показателя "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" формы №1.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" в течение всего анализируемого периода.



26.5.2. Анализ рентабельности

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

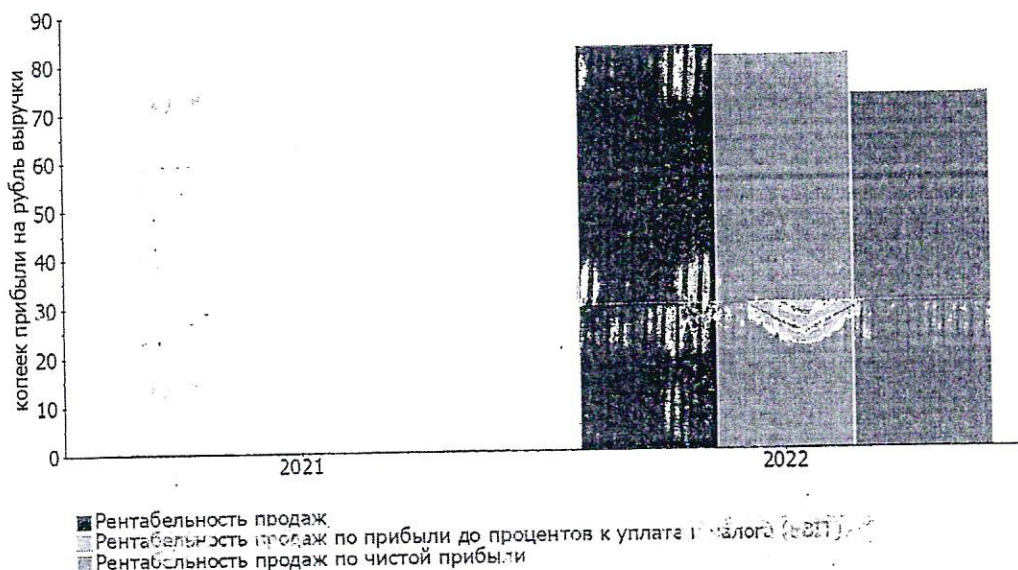
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021	2022	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 8% и более.		82,8	+82,8	-
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-	80,8	+80,8	-
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.	-	72,7	+72,7	-
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-100	482,6	+582,6	□
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	0,2	24,4	+24,2	+155,9 раза

Все три показателя рентабельности за 2022 год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 82,8% от полученной выручки.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, в течение анализируемого периода составил 80,8%. Это значит, что в каждом рубле выручки организации содержалось 80,8 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

Динамика показателей рентабельности продаж



Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2022	
1	2	
Рентабельность собственного капитала (ROE)	226,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение: не менее 18%.
Рентабельность активов (ROA)	12,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	62,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	35,2	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	49,6	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За анализируемый период каждый рубль собственного капитала ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" принес чистую прибыль в размере 2,269 руб.

Значение рентабельности активов за год, равное 12,7%, можно характеризовать как достаточно хорошее.

26.5.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2022
	2022	
1	2	3
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 161 и менее дн.)	2 075	0,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	4 955	0,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 79 и менее дн.)	946	0,4
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	868	0,4
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 198 дн.)	2 086	0,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	117	3,1

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Оборачиваемость активов за год показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.

имеющихся активов за 2086 календарных дней (т.е. 6 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 4955 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" за последний год.

В ходе анализа были получены следующие показатели, *исключительно хорошо характеризующие финансовое положение и результаты деятельности организации:*

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- увеличение собственного капитала организации при том что, активы ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" уменьшились на 66 915 тыс. руб. (на 7,3%);
- за 2022 год получена прибыль от продаж (127 189 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+127 988 тыс. руб.);
- чистая прибыль за анализируемый период составила 111 670 тыс. руб. (+118 914 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В ходе анализа были получены следующие *положительные* показатели финансового положения и результатов деятельности ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ":

- по состоянию на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,12) можно характеризовать как хорошее;
- существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль (12,7% за рассматриваемый период).

Показателем, имеющим значение *на границе норматива*, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Среди *неудовлетворительных* показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (12%);
- ниже нормального значение коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- не укладывается в нормативное значение коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности не укладывается в нормативное значение.

Показатели финансового положения организации, имеющие *критические* значения:

- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 16% (нормальное значение для данной отрасли: 70% и более);

- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01–31.12.2022	Финансовое положение на 31.12.2022								
	AAA	AA	A	BVV	BV	B	CCC	CC	CD
Отличные (AAA)									
Очень хорошие (AA)							У		
Хорошие (A)									
Положительные (BVB)									
Нормальные (BV)									
Удовлетворительные (B)									
Неудовлетворительные (CCC)									
Плохие (CC)									
Очень плохие (C)									
Критические (D)									

Итоговый рейтинг
финансового
состояния ООО
"Специализированный
застройщик "ВЗЛЁТ
ДЕВЕЛОПМЕНТ" по
итогам анализа за
период с 01.01.2022
по 31.12.2022 (по
данным одного
отчетного периода):

BV
(нормальное)

Оценив значение показателей ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, сделаны следующие выводы. Баллы финансового положения и результатов деятельности организации составили -0,6 и +1,25 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как неудовлетворительное; финансовые результаты – как очень хорошие. На основе эти двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила **BV – нормальное состояние**.

Рейтинг "BV" отражает финансовое состояние организации, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения. Имеющие данный рейтинг организации могут рассматриваться в качестве контрагентов, во взаимоотношении с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг составлен по исходным данным за последний год. Однако для получения достаточно объективного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Анализ кредитоспособности заемщика

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р).

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно: категории показателя		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,09	2	0,05	0,1	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,96	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	1,19	2	0,4	0,8	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент наличия собственных средств (кроме торговых и лизинговых организаций)	0,12	3	0,2	0,6	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
Рентабельность продукции	0,83	1	0,15	0,15	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	0,73	1	0,1	0,1	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1,85			

В соответствии с методикой Сбербанка заемщики делятся в зависимости от полученной суммы баллов на три класса:

- первоклассные – кредитование которых не вызывает сомнений (сумма баллов до 1,25 включительно);
- второго класса – кредитование требует взвешенного подхода (больше 1,25, но меньше 2,35 включительно);
- третьего класса – кредитование связано с повышенным риском (больше 2,35).

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

В данном случае сумма баллов равна 1,85. Поэтому организация может рассчитывать на получение банковского кредита.

Прогноз банкротства

Усовершенствованной альтернативой модели Альтмана считается формула прогноза банкротства, разработанная британскими учеными Р. Таффлер и Г. Тишоу. Модель Таффлера описана следующей формулой:

$$Z = 0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4, \text{ где}$$

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
X ₁	Прибыль до налогообложения / Краткосрочные обязательства	0,17	0,53	0,09
X ₂	Оборотные активы / Обязательства	1,14	0,13	0,15
X ₃	Краткосрочные обязательства / Активы	0,84	0,18	0,15
X ₄	Выручка / Активы	0,18	0,16	0,03
Итого Z-счет Таффлера:				0,42

Вероятность банкротства по модели Таффлера:

- Z больше 0,3 – вероятность банкротства низкая;
- Z меньше 0,2 – вероятность банкротства высокая.

Поскольку в данном случае значение итогового коэффициента составило 0,42, вероятность банкротства можно считать низкой.

Другой методикой диагностики возможного банкротства предприятий, адаптированной для условий российской экономики, является модель Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова. Данная пятифакторная модель выглядит следующим образом:

$$R = 2K_1 + 0,1K_2 + 0,08K_3 + 0,45K_4 + K_5, \text{ где}$$

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
K ₁	Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,12	2	0,24
K ₂	Коэффициент текущей ликвидности	1,19	0,1	0,12
K ₃	Коэффициент оборачиваемости активов	0,18	0,08	0,01
K ₄	Коммерческая маржа (рентабельность реализации продукции)	0,83	0,45	0,37
K ₅	Рентабельность собственного капитала	2,27	1	2,27
Итого (R):				3,01

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.**

Согласно модели Сайфуллина-Кадыкова, при значении итогового показателя $R < 1$ вероятность банкротства организации считается высокой, если $R > 1$, то вероятность низкая. В данном случае значение итогового показателя составило 3,01. Это говорит об устойчивом финансовом положении организации, низкой вероятности банкротства.

Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошрое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
I. Показатели финансового положения организации						
Коэффициент автономии	0,25	-2	-1	-1	-1,25	-0,313
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	-2	+2	+2	+1	+0,1
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-1	+1	+2	+0,65	+0,098
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	-1	-1	-2	-1,15	-0,173
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	-2	-1	+2	-0,8	-0,16
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	-1	-1	-1	-1	-0,15
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-0,598
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
Рентабельность собственного капитала	0,3	+2	+2	+2	+2	+0,6
Рентабельность активов	0,2	+1	+1	+1	+1	+0,2
Рентабельность продаж	0,2	-	+2	+2	+1,5	+0,3
Динамика выручки	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Оборачиваемость оборотных средств	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	-	+2	+2	+1,5	+0,15
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+1,25

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ООО "Специализированный застройщик "ВЗЛЁТ ДЕВЕЛОПМЕНТ": $(-0,598 \times 0,6) + (+1,25 \times 0,4) = +0,14$ (ВВ - нормальное)

*Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2022г. и
отчёту о финансовых результатах за январь-декабрь 2022г.*

2	1,6	AAA	Отличное
1,6	1,2	AA	Очень хорошее
1,2	0,8	A	Хорошее
0,8	0,4	BBB	Положительное
0,4	0	BB	Нормальное
0	-0,4	B	Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	Плохое
-1,2	-1,6	C	Очень плохое
-1,6	-2	D	Критическое

Зам.директора
30 марта 2023г.



А.В. Давриленко