



ООО «АудитИнвестСтрой»
630112, г. Новосибирск, ул. Державина, 92-110, тел. +79682223939
e-mail: ais.nsk@gmail.com, сайт: www.auditinveststroy.ru,
член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606059945

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной
ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП» (ОГРН 1172536014881, 690088, Приморский край, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок,

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

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

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

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

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

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

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

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

Директор ООО «АудитИнвестСтрой»

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



Дорогая Татьяна Валерьевна
(ОРНЗ 21606079296)

Дорогая Татьяна Валерьевна
(ОРНЗ 21606079296)

Аудиторская организация:

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

24 апреля 2023 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП"	по ОКПО 03904860		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2543111395		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	690088, Приморский край, Владивосток г, Жигура ул, д. № 26, оф. 10			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АУДИТИНВЕСТСТРОЙ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 5406550847		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1095406035350		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 295	4 945	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	656 697
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов долевого участия	11901	-	-	566 647
	НДС по незавершенному строительству объектов долевого участия	11902	-	-	90 050
	Итого по разделу I	1100	8 295	4 945	656 697
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	92 225	1 109 077	-
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов долевого участия	12101	26 431	506 583	-
	НДС по незавершенному строительству объектов долевого участия	12102	2 234	76 365	-
	Готовая продукция	12103	63 449	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	93 628	1 199 291	752 126

	в том числе: Участников долевого строительства, использующих эскроу-счета	12301	-	1 165 203	659 824
	Расчеты по авансам выданным	12302	17 330	-	-
	Расчеты по предоставленным беспроцентным займам	12303	74 000	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 985	11 838	505 839
	в том числе: Аккредитивы	12501	-	-	505 558
	Краткосрочный банковский депозит - овернайт	12502	7 800	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	258	-
	Итого по разделу II	1200	193 838	2 320 464	1 257 965
	БАЛАНС	1600	202 133	2 325 409	1 914 662

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20 000	20 000	20 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	181 632	90 119	-
	Итого по разделу III	1300	201 632	110 119	20 000
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	801 978	1 055 145
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	1 195 203	659 823
	в том числе:				
	Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты	14501	-	1 165 203	659 823
	Итого по разделу IV	1400	-	1 997 181	1 714 968
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	501	218 109	168 154
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	355	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	125	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	11 540
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	501	218 109	179 694
	БАЛАНС	1700	202 133	2 325 409	1 914 662

Руководитель

(подпись)

Торов Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП"	по ОКПО 03904860		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2543111395		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	1 337 151	534 116
	Себестоимость продаж	2120	(1 062 637)	(438 405)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	274 514	95 711
	Коммерческие расходы	2210	(2 525)	-
	Управленческие расходы	2220	(13 736)	(4 034)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	258 253	91 677
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 479	-
	Проценты к уплате	2330	(8 331)	(1 646)
	Прочие доходы	2340	5 029	106
	Прочие расходы	2350	(1 126)	(18)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	257 304	90 119
	Налог на прибыль	2410	(672)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(672)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	256 632	90 119

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(165 119)	-
	в том числе: Распределение чистой прибыли между собственниками	25201	(165 119)	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	91 513	90 119
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Торов Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)



30 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
03904860		
2543111395		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	20 000	-	-	-	-	20 000
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	90 119	90 119
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	90 119	90 119
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	20 000	-	-	-	90 119	110 119
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	256 633	256 633
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	256 633	256 633
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(165 119)	(165 119)
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	(165 119)	(165 119)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	20 000	-	-	-	181 632	201 632

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	201 632	110 119	20 000



Руководитель _____
Торов Владимир Владимирович
 (подпись) _____ (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

11

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП"		03904860		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2543111395		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	522 359	196 927
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	522 088	196 927
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	123	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	148	-
Платежи - всего	4120	(322 361)	(733 020)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(286 377)	(632 005)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(155)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(681)	-
прочие платежи	4129	(35 303)	(100 860)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	199 998	(536 093)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	298 479	-
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	295 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	3 479	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(342 000)	(27 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(342 000)	(27 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(43 521)	(27 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	31 003	84 401
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	31 003	84 401
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(191 333)	(15 310)
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	(165 119)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(26 214)	(15 310)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(160 330)	69 091
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 853)	(494 002)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	11 838	505 839
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	7 985	11 837
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Торов Владимир
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ

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

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

1. Информация об Обществе.

Наименование общества:

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АРМГРУПП».

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

Место нахождения и почтовый адрес

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

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

Дата государственной регистрации и регистрационный номер

Дата регистрации: 21.04.2017 г.

ОГРН: 1172536014881

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

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 2543111395 КПП 254301001

Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительные виды деятельности:

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Кадровая политика:

Численность сотрудников - 0 человек.

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2022 г. – 0 рублей.

Уставный капитал Общества на 01.01.2022 г. составил 20 000 000 руб. В течении 2022 года величина уставного капитала Общества не изменилась.

Сведения об участниках Общества и его доля в Уставном капитале:

До 22.03.2022 г. участниками Общества являлись:

– физическое лицо: Яровой Владимир Владимирович – 49% - 9 800 000,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 51% - 10 200 000,00 рублей.

22.03.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– физическое лицо: Павлова Наталья Филипповна – 49% - 9 800 000,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 51% - 10 200 000,00 рублей.

29.04.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 100% - 20 000 000,00 рублей.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – управляющая организация ООО «НОВЫЙ ДОМ

МЕНЕДЖМЕНТ» в лице директора Торова Владимира Владимировича (Приказ о вступлении в должность № 1 от 20.11.2020 г.), действующего на основании устава и договора № 3 У А о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 10 декабря 2020 года.

Организация является резидентом свободного порта Владивосток. Регистрационный номер 25000001079, дата регистрации 10 января 2019 г., соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток № СПВ-1079/18 от 27 декабря 2018 г.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Реорганизация в 2022 году не проводилась.

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

2. Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

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

2.2. Основные средства

2.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка				
			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.									
	5210	за 2021г.									
в том числе: Здания	5201	за 2022г.									
	5211	за 2021г.									
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	5 028	(84)	3 618		(267)			8 646	(351)
	5230	за 2021г.			5 028		(84)			5 028	(84)
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	5 028	(84)	3 618		(267)			8 646	(351)
	5231	за 2021г.			5 028		(84)			5 028	(84)

2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

2.3.1. Наличие и движение денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период			На конец периода
			На начало года	поступило	выбыло (погашено)	
Краткосрочные - всего	5300	за 2022г.	-	302 800	(295 000)	7 800
	5310	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе: Банковский краткосрочный депозит - овернайт	5301	за 2022г.	-	302 800	(295 000)	7 800
	5311	за 2021г.	-	-	-	-

2.4. Запасы

2.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	поступления и затраты	себестоимость выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 109 077		1 109 077	720 225	(1 737 077)					92 225		92 225
	5420	за 2021г.	656 697		656 697	2 007 463	(1 555 083)					1 109 077		1 109 077
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	123		123	12	(25)					110		110
	5421	за 2021г.				123						123		123
Готовая продукция	5402	за 2022г.	526 006		526 006	595 014	(1 057 571)					63 449		63 449
	5422	за 2021г.				969 100	(443 094)					526 006		526 006
Затраты в незавершенном производстве	5403	за 2022г.	506 583		506 583	121 975	(602 126)					26 431		26 431
	5423	за 2021г.	566 646		566 646	909 303	(969 367)					506 583		506 583
НДС по незавершенному строительству	5404	за 2022г.	76 365		76 365	3 224	(77 355)					2 234		2 234
	5424	за 2021г.	90 050		90 050	128 937	(142 622)					76 365		76 365

2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность

2.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период							На конец периода										
				поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долго- в краткосрочную задолженность									
				в результате хозяйственных операций	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва													
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 199 291	299 379		(1 318 823)	(672)														93 628
в том числе:	5530	за 2021г.	752 126	1 563 616		(1 110 880)															1 199 291
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	53	196 170		(127 585)															14
	5531	за 2021г.		5 664		(41)															53
Авансы выданные	5512	за 2022г.	6 220	36 764		(8 741)															17 330
	5532	за 2021г.	92 002	493 470		(579 251)															6 220
Прочая	5513	за 2022г.	27 814	66 445		(17 303)	(672)														76 284
	5533	за 2021г.	299	30 572		(3 058)															27 814
Участников долевого строительства, использующих эскроу-счета	5514	за 2022г.	1 165 204			(1 165 204)															-
Итого	5534	за 2021г.	659 824	1 033 910		(528 530)															1 165 204
	5500	за 2022г.	1 199 291	299 379		(1 318 823)	(672)														93 628
	5520	за 2021г.	752 126	1 563 606		(1 110 880)															1 199 291

88

2.5.2. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторскую кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	8 331	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	8 331							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	801 978	31 003	8 331	(847 312)								
в том числе:														
кредиты	5571	за 2021г.	1 055 145	84 401	1 646	(339 214)								801 978
займы	5552	за 2022г.	801 978	31 003	8 331	(841 312)								
	5572	за 2021г.	1 055 145	82 401	1 646	(337 214)								801 978
	5553	за 2022г.												
	5573	за 2021г.		2 000		(2 000)								
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	218 109	126 041	(883)	(257 229)						(85 537)		501
в том числе:	5580	за 2021г.	168 154	913 882		(858 357)						(5 570)		218 109
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	218 099	57 163		(257 110)						(16 913)		355
авансы полученные	5581	за 2021г.	53 422	908 302		(743 625)						(68 624)		218 099
	5562	за 2022г.		68 749								(5 570)		125
	5582	за 2021г.		5 570										
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.		1										1
	5583	за 2021г.												
кредиты	5564	за 2022г.												
займы	5584	за 2021г.												
	5565	за 2022г.												
	5585	за 2021г.												
прочая	5566	за 2022г.	10	128		(119)								19
	5586	за 2021г.	114 732	10		(114 732)								10
Итого	5550	за 2022г.	1 020 087	157 044	8 331	(1 104 541)						(883)	X	501
	5570	за 2021г.	1 223 299	998 283	1 646	(1 197 571)						-	X	1 020 087

2.6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	26	
Расходы на оплату труда	5620		129
Отчисления на социальные нужды	5630		10
Амортизация	5640	267	84
Прочие затраты	5650	137 942	913 115
Итого по элементам	5660	138 235	913 338
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670		(465 942)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	942 709	
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 080 944	447 396

2.7. Расшифровка выручки и себестоимости продаж

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
<i>Выручка</i>			
Аренда недвижимого имущества	5711	91	45
Реализация собственного недвижимого имущества	5712	191 720	5 551
Услуги застройщика на основании договоров участия в долевом строительстве	5713	1 145 341	528 520
Итого выручки	5710	1 337 151	534 116
<i>Себестоимость продаж</i>			
Содержание имущества, сданного в аренду	5721	(167)	(129)
Содержание собственного недвижимого имущества	5722	(8 494)	(183)
Себестоимость имущества, реализованного по договорам долевого участия	5723	(935 429)	(434 658)
Себестоимость реализованного собственного недвижимого имущества	5724	(118 547)	(3 435)
Итого себестоимость продаж	5720	(1 062 637)	(438 405)

2.8. Расшифровка прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
<i>Прочие доходы</i>			
Возмещение затрат	5811		106
Исправительные записи по операциям прошлых лет	5812	883	
Списание неиспользованного резерва расходов на благоустройство после ввода объектов	5813	4 146	
Итого прочих доходов	5810	5 029	106
<i>Прочие расходы</i>			
Госпошлина	5821	(115)	(18)
Расходы на услуги банков	5822	(50)	
Гарантийные обязательства по построенным объектам	5823	(961)	
Итого прочих расходов	5820	(1 126)	(18)

2.9 В отчете о движении денежных средств:

– НДС в сумме 33 643 тыс. руб. включён в показатель строки 4129 «Прочие платежи от текущих операций».

3. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, тыс. руб.					
		Сальдо на 01.01.2022		Обороты за 2022 год		Сальдо на 31.12.2022	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО «Новый дом Менеджмент»							
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги управления хозяйственной деятельностью, расчеты производятся в денежной форме		200	12 800	12 800		200
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги технического заказчика, расчеты производятся в денежной форме		6 846	7 285	439		
ООО «Феникс»							
Учредитель	Беспроцентный заем, расчеты производятся в денежной форме	27 000		47 000		74 000	
Учредитель	Выплата дивидендов, расчеты производятся в денежной форме			120 961	120 961		
ООО «ЯВ-Строй»							
Один учредитель	Договор выполнения генподрядных работ, расчеты производятся в денежной форме		208 624	223 315	14 716		25

Бенефициарным владельцем в соответствии с положениями Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г. признаются: Бабенко Екатерина Сергеевна (доля участия в уставном капитале Общества – 51,4 %) ИНН 253711834341, гражданка РФ, Яровой Владимир Владимирович (доля участия в уставном капитале Общества – 25,4 %), ИНН 253711486704, гражданин РФ.

По данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год была получена чистая прибыль в размере 90 119 тыс. руб., за 2022 год – 256 632 тыс. руб.

Решением внеочередного общего собрания участников Общества от 12 апреля 2022 г. было принято решение о выплате дивидендов участникам Общества в размере 90 119 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли за 2021 отчетный год пропорционально доли участия в Обществе в денежной форме.

Решением единственного участника Общества от 16 мая 2022 г. было принято решение о выплате промежуточных дивидендов участнику Общества в размере 85 000 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли за 1 квартал 2022 отчетного года в денежной форме.

Дивиденды были выплачены в полной сумме.

	(тыс. руб)
Прибыль 2021 отчетного периода:	90 119
Прибыль 2022 отчетного периода:	256 632
Распределить на:	
1) дивиденды, в т.ч.:	165 119
- дивиденды по итогам 2021 г.	90 119
- промежуточные дивиденды по итогам 1 квартала 2022 г.	75 000
2) покрытие убытков прошлых периодов	-
Нераспределенная прибыль	181 632

4. Информация об основных положениях учетной политики организации

Учетная политика Общества разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, утверждена приказом руководителя от 27 декабря 2019 года. Основными моментами в учетной политике следует признать:

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

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

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

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

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

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

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

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

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

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

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

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

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

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

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

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

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

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

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

Налог на прибыль

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

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

– Регистры бухгалтерского учета являются одновременно учетными регистрами налогового учета.

– Применяется налоговая ставка налога на прибыль в размере 0 % (п. 1.8 ст. 284 НК РФ) к доходам, полученным по деятельности в качестве резидента свободного порта Владивосток и 20 % (п. 1 ст. 284 НК РФ) по прочим видам деятельности. Доля управленческих расходов распределяется пропорционально полученным доходам по всем видам деятельности:

Наименование показателя	Всего	в том числе:	
		по основному виду деятельности	по прочему виду деятельности
Доходы:	1 345 660	1 342 181	3 479
Аренда недвижимого имущества	91	91	
Реализация собственного недвижимого имущества	191 720	191 720	
Услуги застройщика на основании договоров участия в долевом строительстве	1 145 341	1 145 341	
Проценты полученные по банковским вкладам	3 479		3 479
Прочие доходы	5 029	5 029	
Расходы:	(1 088 355)	(1 088 319)	(36)
Содержание имущества, сданного в аренду	(167)	(167)	
Содержание собственного недвижимого имущества	(8 494)	(8 494)	
Себестоимость имущества, реализованного по договорам долевого участия	(935 429)	(935 429)	
Себестоимость реализованного собственного недвижимого имущества	(118 547)	(118 547)	
Управленческие расходы	(13 736)	(13 700)	(36)
Коммерческие расходы	(2 525)	(2 525)	
Проценты к уплате	(8 331)	(8 331)	
Прочие расходы	(1 126)	(1 126)	
Коэффициент распределения управленческих расходов		0,99741	0,00259
Прибыль до налогообложения	257 304	253 862	3 443
Налог на прибыль:	-	-	-
0 %	-	-	-
20 %	(689)	-	(689)
Постоянный налоговый доход	17		17
Чистая прибыль	256 632	253 862	2 771

5. Финансово-хозяйственная деятельность.

Доходные вложения в материальные ценности на балансе на 31.12.2022 г на сумму 8 295 тыс. руб., в т. ч.:

- Помещение, кад. № 25:28:050021:2662 – 3 518 тыс. руб.;
- Помещение, кад. № 25:28:050021:2092 – 4 777 тыс. руб.;

Вышеуказанные материальные ценности были созданы в рамках исполнения Соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-1079/18 от 27.12.2018 г. Данные помещения предполагается сдавать в аренду.

Дебиторская задолженность 93 628 тыс. руб. из нее основная:

- по расчету с покупателями и заказчиками – 14 тыс. руб.;
- по расчету с поставщиками и подрядными организациями – 17 330 тыс.

руб., основные из них:

ООО «Электросеть Восточная» – 14 634 тыс. руб.;

ООО «План» – 1 750 тыс. руб.;

Денежные средства на 31.12.2022г.

– 51 счет – 185 тыс. руб.

– 58 счет – 7 800 тыс. руб.

Открытые расчетные счета в банках:

Ф-л Дальневосточный ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ»

рублевый 40702810700020004121

Филиал ББР Банка (АО), г. Владивосток

рублевый 40702810800010001100

Кредиторская задолженность:

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

по расчету с покупателями в части полученных авансов – 125 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты на 31.12.2022г. – 0 тыс. руб.

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период				На конец года	Срок гашения займа/ кредита
Наименование займа/ кредитора	Дата и номер договора займа/ кредита		в результате хозяйственных операций	в стоимость инвестиционного актива	в состав прочих расходов	погашение		
Долгосрочные займы - всего в том числе:								
Долгосрочные кредиты - всего в том числе:		-	-	-	-	-	-	-
ФК Открытие ПАО Банк	1-20/НКЛ-3Ф.2 от 14.05.2020	801 978	31 003		8 331	(841 312)		
	<i>основной долг проценты</i>	801 978	31 003		8 331	(832 981)		
Всего:	<i>основной долг проценты</i>	801 978	31 003		8 331	(841 312)		
	<i>основной долг проценты</i>	801 978	31 003		8 331	(832 981)		X
					8 331	(8 331)		X

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

6. Налог на прибыль

Налог на прибыль в отчетном периоде составил 672 тыс. руб. По основной деятельности ставка налога на прибыль применяется 0%, как льгота резидента Свободного порта Владивосток и действует для доходов, сформированных от деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения № СПВ-1079/18 от 27 декабря 2018 г.

По прочей деятельности ставка налога на прибыль применяется 20%.

7. Факты неприменения правил бухгалтерского учета

Общество проценты по целевому кредиту учитывает в составе прочих расходов в момент погашения процентов при раскрытии счетов эскроу.

8. Риски хозяйственной деятельности

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

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

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

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

Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

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

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

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

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

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

9. События, произошедшие после отчетной даты

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

10. Условные обязательства и активы, оценочные обязательства

Обществом в отчетном периоде не создавались резервы:

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

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

Общество создавало оценочный резерв под расходы, связанные с проведением работ по благоустройству по объектам, введенным в эксплуатацию в размере 14 409 тыс. руб. Подрядными организациями были предъявлены работы на общую сумму 10 263 тыс. руб. Остаток неиспользованного резерва был списан на финансовый результат текущего периода. Величина оценочного резерва по состоянию 31.12.2022 г. равна 0 тыс. руб.

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

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

11. Раскрытие информации о неопределенности в деятельности Общества

Фактов, которые могли бы влиять на непрерывность деятельности руководством Общества в качестве существенных, не установлено. Прекращение деятельности не предполагается. ООО «СЗ АРМГРУПП» является компанией-застройщиком, в настоящий момент получено разрешение на строительство малоэтажных жилых домов в районе ул. Бринера, д. 46 в г. Владивостоке. До настоящего момента строительство данного объекта осуществляется за счет собственных средств компании. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 2 квартал 2024 г.

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

12. Прочая информация

- Активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте нет.
- Государственной помощи в 2022 году нет.
- Прекращаемой деятельности нет.
- Участия в совместной деятельности нет.

- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет, рисков хозяйственной деятельности нет.
- Общество не совершало в 2022 г. сделок, которые признаются контролируруемыми в соответствии с п.2 ст. 105.14 НК РФ.
- Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности в 2022 год не проводились.
- По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества не имеются выданные поручительства.
- Забалансовых счетов нет.

Директор управляющей организации ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»,
действующий на основании Устава и договора № 3 УА от 10.12.2020 г.

30.03.2023 г.



✓ В. В. Торгов

Прошито, прошнуровано,
пронумеровано 28 (двадцать)
двадцать (листов)

Директор
ООО "АудитИнвестСтрой"
Дорогая Татьяна Валерьевна
Дата 24.04.2021.

