



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «В.Н.»**

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА Единственному участнику ООО «Специализированный застройщик «В.Н.»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик В.Н.» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «В.Н.»; ОГРН 1033917000039, местонахождение 236009, г. Калининград, ул. Краснокаменная, д. 42, литер А, кабинет 103), 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, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» (далее – Организация) по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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.



Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел I Пояснений), в котором указано, что представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Мы не выражаем модифицированное мнение, в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и Общего собрания участников Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность, или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 (финансовой) 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 выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской



(финансовой) 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 Организации;

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

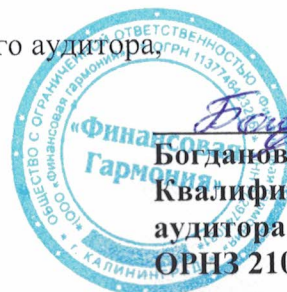
г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации 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 (финансовой) 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) 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, 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.

Руководитель аудиторского задания,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимого аудитора,

**Генеральный директор
ООО «Финансовая Гармония»**



Богданова
Богданова

**Квалификационный аттестат
аудитора № К 030567 от 30.10.2009**

ОРНЗ 21006000044

/Елена Валерьевна



ООО «ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ»



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Гармония» (ООО «Финансовая Гармония»), ОГРН 1137746423286;

236001, Россия, г. Калининград, ул. Горького дом 176 Г, корпус 1, офис VI;

Член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО» с 21.02.2020 (основной регистрационный номер записи 12006058217)

27 июля 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "В.Н."

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

236029, Калининградская обл, Калининград г, Краснокаменная ул, дом 42, литер А, кабинет 103

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ФИНАНСОВАЯ ГАРМОНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2022
3917016864		
41.20		
12300	16	
384		

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	-	-	-
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	90 337	90 849	68 248
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	17 043	191 782	49 058
2.2	в том числе: Строительство инвестиционного объекта (СИО)		14 419	178 554	43 656
4.1	Запасы, предназначенные для СИО		1 334	3 720	818
5.1	Дебиторская задолженность, связанная с СИО		1 290	9 508	4 584
	Итого по разделу I	1100	107 380	282 631	117 306
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	81 525	3 260	220
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 200	-	3 907
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	147 131	54	515
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

Итого по разделу II	1200	230 856	3 314	4 642
БАЛАНС	1600	338 236	285 945	121 948

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	95 942	27 510	1 341
	Итого по разделу III	1300	95 952	27 520	1 351
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	123 005	148 898	3 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	123 005	148 898	3 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	119 279	109 527	117 597
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	119 279	109 527	117 597
	БАЛАНС	1700	338 236	285 945	121 948



Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

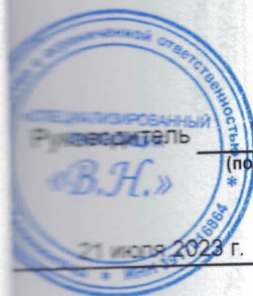
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "В.Н."
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Экономической деятельности _____
Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2022
по ОКПО _____		
ИНН 3917016864		
по ОКВЭД 2 41.20		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС _____		
по ОКЕИ 384		

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
4.1	Выручка	2110	72 923	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	72 923	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 923	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	35
	Проценты к уплате	2330	(45)	-
4.1	Прочие доходы	2340	1 200	3 997
	Прочие расходы	2350	(1 049)	(3 622)
4.1	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	73 029	410
	Налог на прибыль	2410	(4 597)	(55)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 597)	(55)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.1	Чистая прибыль (убыток)	2400	68 432	355

Толщина	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	68 432	355
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



[Handwritten signature]
 (подпись)

Чегина Оксана Николаевна
 (расшифровка подписи)

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	0710004	
Форма по ОКУД	31	12 2022
ИНН	3917016864	
по ОКПО	41.20	
ОКВЭД 2	12300	16
по ОКЕИ	384	

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОИЩИК "В.Н."
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
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	10	-	-	-	1 341	1 351
Увеличение капитала - всего: За 2021 г.	3210	-	-	-	-	26 169	26 169
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	355	355
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Корректировка, в связи с изменением УП (переход на ФСБУ 6)	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Итого						25 814	25 814

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенный прибыль (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	10	-	-	-	27 510	27 520
За 2022 г.	3310	-	-	-	-	68 434	68 434
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	68 434	68 434
переоценка имущества	3312	X	-	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	95 942	95 952

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

Наименование показателя	Код	Материалы составили за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	1 351	355	1 706
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	25 814	25 814
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	1 351	26 169	27 520
В том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	1 351	355	1 706
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	25 814	25 814
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	1 351	26 169	27 520
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	96 962 / 27 620 / 1 361



Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 июля 2023 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "В.Н."
идентификационный номер налогоплательщика
в национальной системе
Строительство жилых и нежилых зданий
идентификационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной
ответственностью / **Частная собственность**
в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
по ОКПО		
3917016864		
по ОКВЭД 2		
41.20		
12300	16	
по ОКОПФ / ОКФС		
по ОКЕИ		
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	97 629	590
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
авансовых платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	550	590
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
закрывающие счета ЭСКПРОУ	4114	97 079	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(177 319)	(139 556)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(172 860)	(139 247)
взноски с оплатой труда работников	4122	-	(24)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(4 459)	(285)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(79 690)	(138 966)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	(11 630)	3 942
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	(3 190)	3 907
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	(8 440)	35
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(194)	(106)
в том числе:			
взноски с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
взноски с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
взноски с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(194)	(106)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(11 824)	3 836

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	238 591	134 669
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	238 591	134 669
денежные вклады 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	-	-
Выплаты - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на оплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
выкупом с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	238 591	134 669
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	147 077	(461)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	54	515
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	147 131	54
Возможное влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

(подпись)

2023 г.

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.4. Наименование показателя		1.4. Наименование показателя	
Код	Период	Код	Период
6130	за 2022г.	6130	за 2021г.
6131	за 2022г.	6131	за 2021г.

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

1.4. Незаконченные и свернутые операции по приобретению материальных активов для ведения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	затраты за период	затраты в отчете за период по состоянию на конец отчетного периода	на конец периода
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2022г.	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-



Руководитель
Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
г. Краснодар * ИНН 35-01-0000000
(подпись)

21 июля 2023 г.

4. Основные средства

4.1. Износные и амортизационные отчисления в рамках

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Увеличение в течение года		Периодическая		на конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленный износ и убыток от обесценения	выбыло	Поступило	первоначальная стоимость	накопленный износ и убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленный износ и убыток от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	2 000	-	-	-	-	-	-	2 000	-
	5210	за 2021г.	2 000	-	-	-	-	-	-	2 000	-
в том числе: земельный участок ОС	5201	за 2022г.	1 101	-	-	-	-	-	-	1 101	-
	5211	за 2021г.	1 101	-	-	-	-	-	-	1 101	-
земельный участок СИО	5202	за 2022г.	899	-	-	-	-	-	-	899	-
	5212	за 2021г.	899	-	-	-	-	-	-	899	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	90 121	(373)	-	-	(512)	-	-	90 121	(885)
	5230	за 2021г.	70 653	(3 506)	-	460	(512)	20 784	3 185	90 121	(373)
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	85 000	-	-	-	-	-	-	85 000	-
	5231	за 2021г.	64 216	(3 185)	-	-	-	20 784	3 185	85 000	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5222	за 2022г.	5 121	(373)	-	-	(512)	-	-	5 121	(885)
	5232	за 2021г.	6 437	(321)	-	460	(512)	-	-	5 121	(373)

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		выплаты за период	списание	сумма в рубль в результате увеличения стоимости	на конец периода
			за 2021г.	за 2022г.				
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	6240	за 2021г.	177 655	839 847	(1 003 082)	-	13 520	
	6250	за 2021г.	41 267	148 106	(11 717)	-	177 655	
в том числе: ЖК "Пальмбург"	5241	за 2021г.	177 655	839 847	(1 003 082)	-	13 520	
	5251	за 2021г.	41 267	148 106	(11 717)	-	177 655	

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

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

Код	18.07.2023	19.07.2023	20.07.2023
6260	90 337	90 849	88 318
6261	-	-	-
6262	-	-	-
6263	-	-	-
5264	-	-	-
5285	-	-	-
5286	-	-	-
5287	-	-	-
5288	85 000	85 000	-
5289	1 101	1 101	1 101



Руководитель _____
 (подпись)

Чегина Оксана Николаевна
 (расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

4. ФИНАНСОВЫЕ ВОЛОЖЕНИЯ

4.1. ФИНАНСОВЫЕ ВОЛОЖЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ КОМПАНИИ

(включая в себя)

на конец периода

Наименование показателя	Код	Период	на начало года		Поступило	всего (сумма)		на конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная стоимость		первоначальная стоимость	накопленная стоимость	убыток от обесценения	первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	2 200
	5315	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-
Краткосрочные - всего	5306	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-
в том числе:	5300	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-
Финансовых вложений - Итого									

Итого по строкам, сумма по финансовым вложениям		Итого по строкам, сумма по финансовым вложениям	
по состоянию на 30.06.2023		по состоянию на 30.06.2022	
Код	Сумма	Код	Сумма
5320			
5321			
5325			
5326			
5329			

Использование денежных средств

финансовые вложения, переданные в залог - всего

в том числе:

финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме
продажи) - всего

в том числе:

Иное использование финансовых вложений



Руководитель

Чегина Оксана Николаевна

(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

Приложение № 1 к бухгалтерскому балансу
 1.1. Товары для перепродажи

Наименование показателя	Код	Период	сальдо стоимость	сальдо перевала при продаже стоимость	балансовая стоимость	накопленные в затраты	сальдо стоимость	сальдо по списанию стоимость	остаток по балансу стоимость	остаток по балансу стоимость (с НДС)	сальдо стоимость	сальдо по списанию стоимость
Запасы в целом	5400	за 2022г.	3 720	-	3 720	66 726	(66 111)	-	-	-	1 334	1 334
	5420	за 2021г.	618	-	618	40 188	(40 206)	-	-	X	3 720	3 720
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	3 720	-	3 720	66 726	(66 111)	-	-	-	1 334	1 334
	5421	за 2021г.	618	-	618	40 188	(40 206)	-	-	-	3 720	3 720
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6 Дебиторская и кредиторская задолженность
 6.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности
 Изменения за период

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		поступление				выбытие		на конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	описание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5510	за 2022г.	12 768	-	961 870	-	(891 823)	-	-	-	-	-	-	-	-	82 815	-
	5530	за 2021г.	4 804	-	9 082	-	(1 118)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 768	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2022г.	3 260	-	1 200	-	(3 700)	-	-	-	-	-	-	-	-	760	-
	5531	за 2021г.	220	-	3 630	-	(590)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 260	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5512	за 2022г.	2 757	-	981	-	(2 757)	-	-	-	-	-	-	-	-	981	-
	5532	за 2021г.	90	-	2 757	-	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 757	-
	5513	за 2022г.	6 751	-	959 689	-	(885 366)	-	-	-	-	-	-	-	-	81 074	-
	5533	за 2021г.	4 494	-	2 695	-	(438)	-	-	-	-	-	-	-	-	6 751	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	12 768	-	961 870	-	(891 823)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	82 815
	5520	за 2021г.	4 804	-	9 082	-	(1 118)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	12 768

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	148 898 3 000	270 449 146 488	- -	(296 342) (590)	- -	- -	123 005 148 898	
в том числе:										
кредиты	5552 5572	за 2022г. за 2021г.	126 509 -	165 649 126 509	- -	(292 158) (4 184)	- -	- -	126 509 123 005	
займы	5553 5573	за 2022г. за 2021г.	22 389 3 000	104 800 19 979	- -	(590) -	- -	- -	22 389 -	
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	X X	X X	- -
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	109 527 117 597	101 855 41 950	- -	(92 103) (50 020)	- -	- -	119 279 109 527	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	28 884 36 959	85 659 41 725	- -	(67 846) (49 800)	- -	- -	46 697 28 927	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563 5583	за 2022г. за 2021г.	43 38	6 267 225	- -	(4 399) (220)	- -	- -	1 911 43	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
прочая	5566 5586	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
задолженность перед учредителем	5567 5587	за 2022г. за 2021г.	80 600 80 600	9 929	-	(19 858)	-	X X	70 671 80 600	
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	258 425 120 597	372 304 188 438	- -	(388 445) (50 610)	- -	X X	242 284 258 425	

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость, руб.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Руководитель Чегина Оксана Николаевна
 (расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

№ п/п	Содержание	Код	Сумма	Сумма
1	Обеспечение обязательств по кредитному договору (заяв. доли в том числе)	5011	382 100	382 100
2	Обеспечение обязательств по договору ипотеки 30/2 1/01 от 17.06.21	5012	10	10
			382 100	382 100

С БУХГАЛТЕРСКОГО СЧЕТА № 01



Руководитель Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«В.Н.»
ЗА 2022 ГОД**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ.....	3
I.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	3
I.2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
I.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
I.4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В ДИНАМИКЕ.....	5
I.5. ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.....	5
II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ.....	5
II.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	5
II.2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	6
III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ	
ОТЧЕТНОСТИ.....	8
III.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса.....	8
III.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса.....	8
III.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса.....	9
III.1.3. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса.....	9
III.1.4. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса.....	10
III.1.5. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса.....	10
III.1.6. Займы и кредиты.....	10
III.1.7. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса.....	11
IV. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ	
РЕЗУЛЬТАТАХ.....	12
IV.1. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011).....	12
IV.2. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	14
IV.3. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	14
IV.4. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....	14
IV.5. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	14
IV.6. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
IV.7. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ..	15
IV.8. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.....	16
IV.9. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ.....	18
IV.10. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА.....	18

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1.1 Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «В.Н.»

1.2 Сокращенное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «В.Н.»

1.3 Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

1.4 Юридический адрес: 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер А, кабинет 103

1.5 Почтовый адрес: 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер А, кабинет 103

1.6 ИНН: 3917016864

1.7 ОГРН: 1033917000039

1.8 Дата государственной регистрации: 05.01.2003

1.9 Основные виды деятельности Общества: 41.20 строительство объектов жилой недвижимости

1.10 Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года: 1 чел.

1.11 Уставный капитал Общества на конец отчетного года: 10 тыс. руб.

1.12 Аудитор Общества: ООО «Финансовая Гармония»

1.13 Органы управления Общества: единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «В.Н.» в соответствии с приказом №5 от 25.01.2023 г. Чегина О. Н. До указанной даты функции единоличного исполнительного органа исполнял Шимко А.В. в соответствии с приказом № 3 от 19.05.2020 г.

Выплаты в виде дивидендов и (или) иного вида вознаграждения в 2021 г. в адрес указанного управленческого персонала не осуществлялись. В 2022 г. были произведены выплаты в виде дивидендов в размере 9 929 тыс. руб.*

* В соответствии с пунктом 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные связанные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

1.14 Главный бухгалтер

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию, согласно договору аудиторского № 01/2020/ВН от 01.12.2020 г. с ООО «КРАФТ» (ИНН 3916501113). Стоимость

услуг за 2021 г. – 2022 г. составила 100 000 руб./мес., в 2022 г. стоимость - 300 000 руб./месяц.

1.15 Режим налогообложения: УСН 6%

1.16 Статус общества

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.

К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «Пальмбург».

Объект - Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенной автостоянкой в пос. Прибрежное Гурьевского района Калининградской обл.

Проект включает в себя 4 жилых 4-х этажных дома на 160 квартир.

- 1 этап – включает в себя жилые дома №1, № 2, на 32 квартиры каждый;
- 2 этап – включает в себя жилой дом №3 на 64 квартиры;
- 3 этап – включает в себя жилой дом №4 на 32 квартиры.

Застройку осуществляет ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» на земельном участке, находящемся в собственности ООО «Специализированный застройщик «В.Н.».

Таблица 1
Характеристики земельного участка:

Наименование	Участок
Кадастровый номер	39:03:060401:758
Площадь	10 315 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Предназначенное использование	для строительства многоквартирных жилых домов, для многоквартирной застройки
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	5 569 171,65 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор ипотеки (залога) № 38/21/и1 от 17.06.2021 Банк ВТБ (ПАО)

2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике

2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «Пальмбург». За отчетный период организация получила доходы в виде от ввода домов в эксплуатацию и передачу объектов дольщикам. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялся с привлечением кредитной линии Банка ВТБ (ПАО) и получением займов от контрагентов.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету, Учетной политикой и действующими в Российской Федерации принципами составления бухгалтерской отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена обслуживающей организацией, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Основанием для внесения изменений в ранее предоставленную отчетность послужило исправление методологической ошибки по определению вида актива и исправления ошибки, связанную со способом перехода к новым требованиям учетной политики, для сопоставимости данных с предыдущими периодами.

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
Основные средства	1150	111 904	1150		Изменение Учетной политики
Основные вложения в материальные объекты	1160	0	1160	68 248	
Основные оборотные активы «Специальное инвестиционное объекта (СИО)»	1190	0	1190	43 656	
Основные оборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	818	Изменение Учетной политики
Долговая задолженность	1230	63 213	1230	220	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		58 409			

Счетчик: внеоборотные активы «Долговременная задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	4 584	
Счетчик: будущий период	1530	58 409	1530	0	Изменение Учетной политики
Итого: баланс	1600	180 357	1600	121 948	Изменение Учетной политики
2021 год					
Счетчик: средства	1150	243 584	1150	0	Изменение Учетной политики
Счетчик: вложения в материальные объекты	1160	0	1160	90 849	
Счетчик: внеоборотные активы «Специальство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	178 554	
Счетчик: запасы	1210	3 720	1210	0	Изменение Учетной политики
Счетчик: внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	3 720	
Счетчик: долговременная задолженность в т.ч. задолженность участников инвестиционного объекта	1230	330 801	1230	3 260	Изменение Учетной политики
Счетчик: внеоборотные активы «Долговременная задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	9 508	
Счетчик: будущий период	1530	318 021	1530	0	
Счетчик: долговременная задолженность	1520	109 534	1520	109 527	Исправление счетной ошибки
Итого: баланс	1600	578 159	1600	285 945	Изменение Учетной политики
2020 год					
Счетчик: средства	1150	76 242	1150	0	Изменение Учетной политики
Счетчик: вложения в материальные объекты	1160	0	1160	90 337	
Счетчик: внеоборотные активы «Специальство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	14 419	
Счетчик: запасы	1210	1 334	1210	0	Изменение Учетной политики
Счетчик: внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	1 334	
Счетчик: долговременная задолженность	1230	82 815	1230	81 525	Изменение Учетной политики
Счетчик: внеоборотные активы «Долговременная задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	1 290	
Счетчик: средства	1510	123 004	1510	0	
Счетчик: средства	1410	0	1410	123 005	Исправление технической ошибки
Итого: баланс	1600	309 722	1600	338 236	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена во все адреса, в которые ранее была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия строительной организации, версия 3.1

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Внесены изменения в Учетную политику Общества с 2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке.

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в разделе I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

Сырье, материалы и тому подобные активы, используемые для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Запасы, предназначенные для строительства инвестиционного объекта». Способ отражения ретроспективно.

При возникновении дебиторской задолженности для исполнения строительства инвестиционного объекта (целевое использование) дебиторская задолженность отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» с отражением отдельной строкой «Дебиторская задолженность, связанная со строительством инвестиционного объекта».

Дебиторская задолженность, возникшая по прочим операциям, отражается в разделе II «Внеоборотные активы» по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). Способ перехода выбран ретроспективный.

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

I. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом МФ РФ от 06.07.1999. № 43н по форме, утв. Приказом МФ РФ от 02.07.2010 № 66н.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее десяти процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 285 945 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 282 631 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 3 314 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 338 236 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 107 380 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 230 856 тыс. руб.

3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражается информация о прочих активах со сроком обращения, превышающим 12 месяцев.

Согласно п. 11 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) для целей бухгалтерского учета основных средств к инвестиционной недвижимости относятся основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Указанное имущество учитывается в составе доходных вложений в материальные ценности.

Согласно п. 15 ФСБУ 6/2020 при оценке основных средств по переоцененной стоимости стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости.

Согласно правилам ФСБУ инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной (справедливой) стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020). Так же в состав немортизируемого имущества входят земельный участки (п. 28 ФСБУ 6/2020).

При переходе на ФСБУ 6/2020 доходные вложения в материальные ценности были выделены материальные ценности, подлежащие переоценке, и приведены к справедливой стоимости следующие основные средства:

Таблица 3

Переоценка инвестиционной недвижимости

Тыс.руб.

Объект инвестиционной недвижимости	Первоначальная стоимость	Переоценка	Стоимость после переоценке
Объект недвижимости	64 216	20 784	85 000

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по ФИФО.

Для основной массы запасов фактическая себестоимость будет представлять собой суммы расходов, направленные на приобретение активов, их доставку, доведение до состояния, пригодного к использованию

В составе внеоборотных активов (раздел I) наибольший удельный вес имеют статьи:

- По состоянию на 31.12.2021 г.:

- Доходные вложения в материальные ценности 90 849 тыс. руб.;
- «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 191 782 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:

- строительство инвестиционного объекта – 178 554 тыс. руб.

- запасы, предназначенные для СИО – 3 720 тыс. руб.

- дебиторская задолженность, связанная с СИО – 9 508 тыс. руб.

- По состоянию на 31.12.2022 г.:

- Доходные вложения в материальные ценности 90 337 тыс. руб.;
- «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 17 043 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:

- строительство инвестиционного объекта – 14 419 тыс. руб.

- запасы, предназначенные для СИО – 1 334 тыс. руб.

- дебиторская задолженность, связанная с СИО – 1 290 тыс. руб.

3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса

- По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 3 314 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 54 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 3260 тыс. руб.;

- По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 230 856 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 147 131 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 81 525 тыс. руб.

3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 27 510 тыс. руб.;

- Долгосрочные обязательства на сумму 148 898 тыс. руб.

- Краткосрочные обязательства на сумму 109 527 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 95 942 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 123 005 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 119 279 тыс. руб.

3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетные даты 31.12.2021г., 31.12.2022 г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 бухгалтерского баланса).

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 355 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль – 68 432 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	27 510
Чистая прибыль 2022г.	68 432
Итого	95 942

3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные займы от контрагентов на сумму 123 004 тыс. руб.

Полученные займы предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «Пальмбург». На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 18.07.22г.
- II этап – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 20.12.22г.
- III этап – стадия готовности 7%.

3.2.2.1. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по займам.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 123 004 тыс. руб. в т.ч.

- сумма основного долга по займам **123 004 тыс. руб.**

С ВТБ (ПАО) заключен кредитный договор № 38/21 от 17.06.2021г.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору оформлен земельный участок, принадлежащий Обществу на основании права собственности, имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер: 39:03:060401:758;
- адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, п Прибрежное, ул.Южное Полукольцо, земельный участок 6;
- площадь, м2: 10 315;

- категория земель: земли населенных пунктов;
 - виды разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов;

- кадастровая стоимость – 5 569 171,65 руб.

Так же в качестве обеспечения обязательств в размере 312 800 тыс. руб. предоставлен залог доли (100%) в Уставном капитале.

В связи с вводом в эксплуатацию домов по 1 и 2 этапам и раскрытием счетов эскроу было произведено погашение двух кредитных линий в размере 292 000 тыс. руб. На 31.12.2022 г. задолженность перед банком по предоставленным кредитам отсутствует.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 4

№ договора	Дата договора	Срок погашения	Остаток задолженности	Предоставленное обеспечение
ДЗ №21/12	21.12.2022	31.12.2027	18 000	без обеспечения
ДЗ № 29/12/ВН	29.12.2022	31.12.2027	50 000	без обеспечения
ДЗ № 22/12	22.12.2022	31.12.2027	400	без обеспечения
ДЗ № 29/12	29.12.2021	31.12.2027	968	без обеспечения
ДЗ № 30/12	30.12.2022	31.12.2027	10 807	без обеспечения
ДЗ № 15/03	15.03.2021	31.12.2027	2 100	без обеспечения
ДЗ № 25/09	25.09.2022	31.12.2027	15 000	без обеспечения
ДЗ № 3	20.12.2021	31.12.2027	6 229	без обеспечения
ДЗ № 05/03	05.03.2021	31.12.2027	1 700	без обеспечения
ДЗ № 29/12	29.12.2020	31.12.2027	3 000	без обеспечения
ДЗ № 25/10	25.10.2022	31.12.2027	2 700	без обеспечения
ДЗ № 20/09/ВН	20.09.2022	31.12.2027	4 000	без обеспечения
ДЗ № 02	21.12.2021	31.12.2027	5 000	без обеспечения
ДЗ № 30/12	30.12.2022	31.12.2027	1 200	без обеспечения
ДЗ № 30/12/ВН	30.12.2022	31.12.2027	1 000	без обеспечения
№ 05/03/3	05.03.2022	31.12.2027	800	без обеспечения
ДЗ № 01/04	01.04.2021	31.12.2027	100	без обеспечения
X	X	X	123 005	X

Срок погашения займов до 31.12.2027 г., по ставке от 1,5 до 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 109 527 тыс. руб., в т.ч. задолженность перед учредителем 80 600 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 2 633 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 26 252 тыс. руб.
- задолженность по налогам – 42 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 119 279 тыс. руб. в т.ч. задолженность перед учредителем 70 671 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 111 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 46 586 тыс. руб.
- задолженность по налогам, в сумме 1 911 тыс. руб.

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Согласно правилам, установленные учетной политикой предприятия, доход формируется в виде фактической разницы между суммой, полученной от инвестора, и стоимостью передаваемого объекта недвижимости и выражается в виде экономии.

Датой определения дохода застройщика в виде экономии средств дольщиков (инвесторов), в соответствии с учетной политикой предприятия, является дата передачи объектов дольщикам (инвесторам) по акту приема-передачи объекта недвижимости.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В 2022г. было получено разрешение на ввод в эксплуатацию по ЖК «Пальмбург» 1 этап и 2 этап.

Прочие доходы и расходы, возникшие в 2021-2022 гг, связаны с реализацией готовой продукции, а также с получением процентов по депозитным вкладам.

Таблица 5

Тыс. руб.

Наименование показателя	2022 г.	2021 г.
Выручка	72 923	-
Себестоимость продаж	-	-
Проценты к получению	-	35
Проценты к уплате	(45)	
Прочие доходы	1 200	3 997
Прочие расходы	(1 049)	(3 622)
Налоги к уплате	(4 597)	(55)
Чистая прибыль	68 432	355

IV. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с ПБУ, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

-платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

-поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

-валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

-обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

-иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

-транзитные денежные потоки;

-массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

• Участники Общества:

Шимко А.В. – учредитель. Доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» - 100%

Бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» является Шимко А.В.

Управленческий состав: директор Чегина О.Н.

Прочие связанные стороны:

Шимко В.Н. – родственные связи

Таблица 6

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителю, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 338 236 тыс. руб.)
1	<u>Шимко Алексей Вадимович</u>	Займ полученный	100,00	0,03
2	<u>Индивидуальный предприниматель Шимко Алексей Вадимович</u>	Займ выданный	300,00	0,09
3	<u>Индивидуальный предприниматель Шимко Алексей Вадимович</u>	Дебиторская задолженность	876,00	0,26
4	<u>ООО «ВестБалтСтрой»</u>	Займ полученный	68 000,00	20,11
5	<u>ООО «КСК»</u>	Займ полученный	10 870,00	3,22
6	<u>ООО «КСК плюс»</u>	Займ полученный	2 100,00	0,62
7	<u>ООО «Курорт-инвест»</u>	Займ полученный	4 700,00	1,39

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

С 25.01.2023 г. после смены единоличного исполнительного органа его функции исполняет директор Чегина О. Н., в соответствии с приказом № 5 от 25.01.2023 г.

VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К существенным рискам Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Двадцать четвертого февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран вводит пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны. Замедляется продажа квартир.

С рынка ушли часть поставщиков оборудования и материалов. Пересмотр проектной документации в связи с заменой поставщиков оборудования и материалов. Удорожание материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Организация имеет серьезные внешние обязательства, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников в ближайшем будущем, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прекращаемой деятельности нет.

X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

Оценка финансовой устойчивости Общества на краткосрочную перспективу осуществляется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств", утвердившим порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). При этом, т. к. в случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора), то в бухгалтерской отчетности указанные данные не раскрываются.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода. Согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1.

Расчет двух показателей по состоянию на 31.12.2022г. подтверждает финансовую устойчивость ООО «Специализированный застройщик «В.Н.»:

Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательств)

значение показателя - более 1

$N1 = (\text{сумма баланса} + \text{задолженность дольщиков по ДДУ}) / \text{сумма обязательств по ДДУ}$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	338 236
Привлечение денежных средств по ДДУ (сч. 76.11)	1 416
Сумма обязательств по ДДУ (сч. 86)	1 416
Показатель Н1	239,87

Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)

значение показателя - менее 1

$N2 = (\text{внеоборотные активы} + \text{дебиторская задолженность} + \text{краткосрочные финансовые вложения} - \text{стоимость активов незавершенного строительства}) / (\text{долгосрочные обязательства} + \text{краткосрочные обязательства})$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
внеоборотные активы (строка 1100)	107 380
дебиторская задолженность (строка 1230)	81 525
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	2 200
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	14 419
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	123 005
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	119 279
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр.1530	95 952
Показатель Н2	0,73

XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ПАО СБЕРБАНК по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавирусной пандемии и военной операции практически все россияне

потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.

- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки.
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.
- инфляция.

Учитывая значительные инфляционные процессы, постоянную оптимизацию операционных издержек, сбалансированный подход к использованию собственных и заемных денежных средств, изначальную ориентацию на покупателей загородной недвижимости, вероятность рисков оценивается как значительная.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение судебной практики.
- обращение дольщиков в суд с требованием выплаты неустойки за перенос сроков строительства, связанный с вынужденными трудностями, не зависящими от Застройщика.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связаны с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области, там же зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную, но с некоторыми сложностями в поставке импортных материалов и оборудования. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

ХII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ

Ход реализации проекта ЖК «Пальмбург»:

В 2022 получены разрешения на ввод по ЖК «Пальмбург» 1 этап и 2 этап.

ЖК «Пальмбург» 3 этап находится в стадии строительства, готовность 7%, планируемы срок ввода - 4 квартал 2024г.

ХIII. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

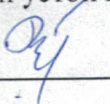
На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ощутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических

результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.




Чегина О.Н.



Прошито и пронумеровано

50 (*пятьдесят*) листов

Генеральный директор
Богданова Е.В.

Е.В. Богданова

