



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной  
ответственностью "Специализированный  
Застройщик "Владстройгрупп"

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Владстройгрупп" (ОГРН 1172536020480, 690078, Приморский край, г Владивосток, пр-кт Красного Знамени, 3, этаж 5 Кабинет 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 "Владстройгрупп" 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.

### СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На 31 декабря 2022 года текущие обязательства Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Новый Дом Вл" превысили общую сумму ее активов на 16525 тыс. рублей.

Мы обращаем внимание на пункт 13 в пояснениях к финансовой отчетности, в котором указано, что текущие отрицательные активы сформировались из-за того, что Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Новый Дом Вл" является компанией-застройщиком, в настоящий момент осуществляется строительство «Жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока». До настоящего момента строительство данного объекта осуществляется за счет кредитных средств. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 2 квартал 2025 г. До указанной даты Общество будет нести убытки в размере прочих расходов.

В связи с изложенной информацией в 13 в пояснениях к финансовой отчетности наше мнение не было модифицировано.

### ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Владстройгрупп" за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, не проводился. Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, не были проаудированы. Вместе с тем, мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на



начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за текущий период.

## **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

28 апреля 2023 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ВладСтройГрупп"</b>	по ОКПО	<b>15887931</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2536303716</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)					

**690078, Приморский край, Владивосток г, Красного Знамени пр-кт, дом 3, этаж 5, кабинет 10**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО «АудитИнвестСтрой»**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>5406550847</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1095406035350</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 917	3 917	4 917
	в том числе:				
	Дизельный бетононасос AIMIX АВТ80С-16-129R (Зимняя комплектация с отопительным котлом, в комплекте)		2 917	3 917	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	64 715
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объекта: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока»		-	-	64 715
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 917</b>	<b>3 917</b>	<b>69 632</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	181 167	106 836	27 043
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объекта: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока»		124 356	75 494	-
	Материалы		56 811	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23 952	15 912	15 005
	Дебиторская задолженность	1230	75 232	48 972	48 697
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		71 110	-	-



	Расчеты с прочими контрагентами		4 122	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 723	557	3 321
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	289 074	172 277	94 066
	<b>БАЛАНС</b>	1600	291 991	176 194	163 698



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(16 535)	(19 955)	(12 217)
	в том числе:				
	Убыток, подлежащий покрытию		(19 955)	-	-
	Прибыль, подлежащая распределению		3 420	-	-
	Итого по разделу III	1300	(16 525)	(19 945)	(12 207)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	275 604	178 766	159 745
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		259 403	-	-
	Долгосрочные займы		16 201	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	275 604	178 766	159 745
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	26 022	16 937	11 842
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		25 200	-	-
	Проценты по займам		822	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 890	435	4 319
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		6 875	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	32 912	17 373	16 160
	<b>БАЛАНС</b>	1700	291 991	176 194	163 698



Руководитель

(подпись)

Янович Алексей Олегович

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

6



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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ВладСтройГрупп" по ОКПО \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2022
15887931		
2536303716		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(664)	(7 609)
	Прочие доходы	2340	4 122	-
	Прочие расходы	2350	(38)	(129)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 420	(7 738)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 420	(7 738)

7



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 420	(7 738)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель  
(подпись)

Янович Алексей Олегович  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2022
15887931	
2536303716	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ВладСтройГрупп" форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 по ОКПО \_\_\_\_\_  
 ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_

**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	-	-	-	(12 217)	(12 207)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(7 739)	(7 739)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(7 739)	(7 739)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	10	-	-	-	(19 955)	(19 945)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 420	3 420
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 420	3 420
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	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	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(16 535)	(16 525)



**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(12 207)	(7 739)	1	(19 945)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(12 207)	(7 739)	1	(19 945)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(12 217)	(7 739)	1	(19 955)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(12 217)	(7 739)	1	(19 955)
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	(16 525)	(19 945)	(12 207)



Руководитель (подпись)  
 Янович Алексей Олегович  
 (расшифровка подписи)



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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ВладСтройГрупп"</b>	ИНН	<b>15887931</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>2536303716</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6	5 018
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	6	5 018
Платежи - всего	4120	(89 175)	(24 921)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(75 398)	(13 592)
в связи с оплатой труда работников	4122	(413)	(291)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(13 364)	(11 038)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(89 169)	(19 903)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	301 959	59 200
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	301 959	59 200
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	(204 624)	(42 061)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(204 624)	(42 061)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	97 335	17 139
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	8 166	(2 764)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	557	3 321
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	8 723	557
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Янович Алексей Олегович

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.



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

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

с.1

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

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

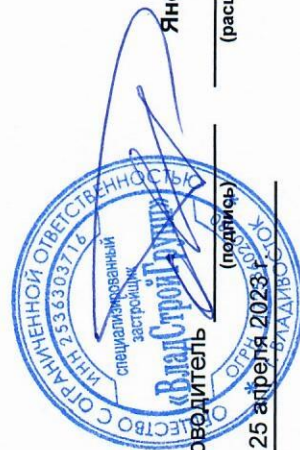
## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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



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

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



Руководитель \_\_\_\_\_ Янович Алексей  
Олегович  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г. (подпись)

74

## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022 г.	5 000	(1 083)	-	-	-	-	-	5 000	(2 083)
	5210	за 2021 г.	5 000	(83)	-	-	-	-	-	5 000	(1 083)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022 г.	5 000	(1 083)	-	-	-	-	-	5 000	(2 083)
	5211	за 2021 г.	5 000	(83)	-	-	-	-	-	5 000	(1 083)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	21 866	21 866	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ Янович Алексей  
Олегович  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

do



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

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

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель  
Янович Алексей  
Олегович

(подпись)  
(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г.

dd



**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	106 836	-	106 836	74 331	-	-	-	-	181 167	-	181 167
	5420	за 2021 г.	91 758	-	91 758	15 078	-	-	-	-	106 836	-	106 836
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	31 342	-	31 342	25 468	-	-	-	-	56 811	-	56 811
	5421	за 2021 г.	27 043	-	27 043	4 299	-	-	-	-	31 342	-	31 342
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	75 494	-	75 494	48 862	-	-	-	-	124 356	-	124 356
	5425	за 2021 г.	64 715	-	64 715	10 779	-	-	-	-	75 494	-	75 494
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4.2. Запасы в залоге

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



Янович Алексей  
Олегович  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)  
25 апреля 2023 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода																
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам												
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022 г.	48 972	-	34 329	-	-	(8 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2021 г.	48 697	-	7 389	-	-	(7 114)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2022 г.	48 972	-	30 207	-	-	(8 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021 г.	48 697	-	7 389	-	-	(7 114)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2022 г.	-	-	4 122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022 г.	48 972	-	34 329	-	-	(8 069)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021 г.	48 697	-	7 389	-	-	(7 114)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022 г.	-	259 403	-	-	-	-	-	-	-	259 403
	5572	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022 г.	178 766	42 556	-	-	(179 921)	-	-	(25 200)	-	16 201
	5573	за 2021 г.	159 745	59 200	-	-	(40 179)	-	-	-	-	178 766
прочая	5554	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	17 373	6 530	763	(16 964)	-	-	-	-	-	7 702
	5580	за 2021 г.	16 160	136	7 609	(6 533)	-	-	-	-	-	17 373
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	423	6 526	-	(74)	-	-	-	-	-	6 875
	5581	за 2021 г.	4 297	136	-	(4 010)	-	-	-	-	-	4 23
авансы полученные	5562	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	4	4	-	(2)	-	-	-	-	-	6
	5583	за 2021 г.	7	-	-	(3)	-	-	-	-	-	4
кредиты	5564	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022 г.	16 937	-	763	(16 879)	-	-	-	25 200	-	26 022
	5585	за 2021 г.	11 842	-	7 609	(2 513)	-	-	-	-	-	16 937
прочая	5566	за 2022 г.	8	-	-	(8)	-	-	-	-	-	8
	5586	за 2021 г.	15	-	-	(7)	-	-	-	-	-	8
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022 г.	17 373	6 530	763	(16 964)	-	-	-	X	-	7 702
	5570	за 2021 г.	16 160	136	7 609	(6 533)	-	-	-	X	-	17 373



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  
Янович Алексей  
Олегович

(расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г. 17:53:53

24

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	378	259
Отчисления на социальные нужды	5630	30	20
Амортизация	5640	1 000	1 000
Прочие затраты	5650	47 454	9 499
Итого по элементам	5660	48 862	10 778
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(48 862)	(10 779)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	(1)



Руководитель **Янович Алексей Олегович**  
 (подпись) \*  
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2023 г. 2539303718

28



**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Янович Алексей  
 Олегович  
 (расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

\* 25 апреля 2023 г.







## 9. Государственная помощь

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

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Янович Алексей Олегович**  
 (расшифровка подписи)

25 апреля 2022 г.  
 \*ОТЧЕТ ЗА 2021 ГОД\*

# ПОЯСНЕНИ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «Специализированный застройщик «ВладСтройГрупп» ЗА 2022 ГОД

Город Владивосток  
Периодичность: годовая  
Единица измерения: тыс. руб.

25 апреля 2023 г.

Общество предоставляет годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах, приложений к ним (Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств, Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п. 25 ПБУ 4/99).

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВладСтройГрупп»**

Сокращенное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «ВладСтройГрупп»**

Дата государственной регистрации и ОГРН: 05.06.2017, 1172536020480

ИНН/КПП: 2536303716/ 254001001

ОКПО 15887931, ОКФС 16, ОКОПФ 12300

Юридический адрес: 690078, Россия, Приморский край, г. Владивосток, Красного Знамени пр-кт, д. 3, этаж 5, кабинет 10

Уставный капитал Общества на 01.01.2022 г. составил 10 000 руб. В течение 2022 года величина уставного капитала Общества не изменилась.

По состоянию на 01.01.2022 года участник Общества:

Поздняков Александр Викторович, ИНН 253600620111, 100 % уставного капитала, номинальная стоимость доли 10 000 рублей, доля находится в залоге у АО "БАНК ДОМ.РФ", договор залога доли № 25/12-Н/25-2022-7-356 от 28.09.2022 г.

В течение 2022 года изменения состава участников и их долей не было.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен.

**Единоличный исполнительный орган:** Директор Янович Алексей Олегович, действующий на основании Устава

**Главный бухгалтер:** Шашкова Ольга Маратовна

Списочная численность работающих на отчетную дату- 8 человек.

Среднегодовая численность работающих на отчетную дату – 1 человек.

**Виды деятельности Общества.**

**Основной вид деятельности (ОКВЭД):** 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

В 2022 г. Общество осуществляло строительство в качестве заказчика-застройщика объекта «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока» на основании разрешения на строительство от 06.06.2022 №25-RU25304000-46-2022.

Общество не получало разрешение на ввод в эксплуатацию объекта: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока» в 2022 году.

**Дополнительные виды деятельности:**

Дополнительные виды деятельности:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.1 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества

68.10.2 Покупка и продажа собственного нежилого недвижимого имущества

Общество относится к субъектам малого предпринимательства с 10.08.2019.

## 2. ДАННЫЕ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД, РАСКРЫВАЮЩИЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

В 2022 году Общество не ввело в эксплуатацию объект: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока», при этом получило прибыль в размере 3 420 301,10 по прочим доходам.



Прибыль от объекта: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока» будет получена после ввода готового объекта в эксплуатацию. Плановый срок ввода объекта в эксплуатацию 2 квартал 2025 года

### Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	За Январь – Декабрь 2022 г., тыс. руб.
Выручка	2110	-
Расшифровка по видам деятельности		-
Себестоимость продаж	2120	-
Расшифровка по видам деятельности		-
Валовая прибыль (убыток)	2100	-
Коммерческие расходы	2210	-
Управленческие расходы	2220	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-
Проценты к получению	2320	-
Проценты к уплате	2330	(664)
Прочие доходы, в том числе	2340	4122
Доходы от исковых требований		4122
Прочие расходы	2350	(38)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3420
Налог на прибыль	2410	-
в том числе:		
текущий налог на прибыль	2411	-
отложенный налог на прибыль	2412	-
Прочее	2460	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	3420
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	3420
Справочно		
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-

В составе прочих доходов и расходов Отчета о финансовых результатах отражены:

Прочие доходы	Сумма, тыс. руб.	Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Доходы от исковых требований	4069	Госпошлины	(31)
Возврат госпошлин по искам	62	Прочие расходы	(7)
ИТОГО прочие доходы	4122	ИТОГО прочие расходы	(38)

### 3. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатам годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2022 г. (Приказ о проведении ежегодной инвентаризации от 01.12.2022 г).

Детальные расшифровки к статьям баланса даны в табличных приложениях к настоящей отчетности:

о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов нематериальных активов (данных нет в связи с отсутствием);

о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов основных средств;



- о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода арендованных основных средств;
- о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов финансовых вложений;
- о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской задолженности;
- об изменениях в капитале (уставном, резервном, добавочном и др.) организации;
- о составе резервов предстоящих расходов и платежей, оценочных резервов, наличие их на начало и конец отчетного периода, движении средств каждого резерва в течение отчетного периода;
- о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов кредиторской задолженности;
- о любых выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации;

#### 4. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

Арендованные основные средства	001	21 865 944,91 рублей
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	002	-
Материалы, принятые в переработку	003	-
Товары, принятые на комиссию	004	-
Оборудование, принятое для монтажа	005	-
Бланки строгой отчетности	006	-
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	007	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные	008	44 371 512,00 рублей
Обеспечения обязательств и платежей выданные	009	29 914 413 479,85 рублей
Износ основных средств	010	-
Основные средства, сданные в аренду	011	-

001 «Арендованные ОС» Общество арендует у Управления муниципальной собственности г. Владивостока участок: кадастровый номер 25:28:040004:5175 площадь 2966 кв. м для строительства объекта «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока», кадастровая стоимость земельного участка -21866 тыс. руб.

008.01 «Обеспечение обязательств и платежей полученных» на данном счете отражены денежные средства дольщиков, размещенных на эскроу-счетах банка, осуществляющего проектное финансирование объекта строительства: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока», по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме 44372 тыс. руб.

009.01 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» Имущественные права (требования), в том числе будущие, согласованная залоговая стоимость 28 341 440 тыс. руб., Договор об Ипотеке № 882/223-22 от 29.09.22, сумма 1573973 тыс. руб.

#### 5. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет основную систему налогообложения.

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-397/17 от 11.12.2017 г. по проекту: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока». Следовательно, сумма налога на прибыль по основной деятельности 0 рублей.



Налог на прибыль в отчетном периоде составил 0 руб. По прочей деятельности ставка налога на прибыль применяется 20%.

Задолженность либо переплата по текущему налогу на прибыль за отчетный период отсутствует.

а) отложенный налог на прибыль, обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде - отсутствует.; изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок отсутствует.; признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах- отсутствует.;

б) величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, в том числе:

условный расход (условный доход) по налогу на прибыль- отсутствует.;

постоянный налоговый расход (доход)- отсутствует.;

## 6. ИНФОРМАЦИЯ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО ЗАЙМАМ И КРЕДИТАМ И РАСХОДОВ ПО НИМ

В АО "БАНК ДОМ.РФ" получено проектное финансирование объекта: «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 18б, на территории г. Владивостока».

Кредитный договор №, дата	Сумма кредита на 01.01.2022 год, тыс. руб.	Сумма кредита на 31.12.2022 год, тыс. руб.	Сумма процентов, включенных в стоимость инвестиционного актива за 2022 год, тыс. руб.	Сумма процентов, включенных в прочие расходы за 2022 год, тыс. руб.	Срок гашения кредита
90-223/КЛ-22 от 28.09.22	0	259 403 275,25	0	0	30.06.2027
Итого	0	259 403 275,25	0	0	

Договор займа №, дата	Сумма займа на 01.01.2022 год, тыс. руб.	Сумма займа на 31.12.2022 год, тыс. руб.	Сумма процентов, включенных в стоимость инвестиционного актива за 2022 год, тыс. руб.	Сумма процентов, включенных в прочие расходы за 2022 год, тыс. руб.	Срок гашения займа
08-22-В от 19.08.22	0	11 200 918,00	326 667,86	326 667,86	31.08.2025
01-06 от 01.06.20	173 000 000,00	25 200 000,00	0	0	01.06.2023
ВСГ-СМ/04-21 от 06.07.20	5 000 000,00	5 000 000,00	495 068,49	495 068,49	01.11.2024
Итого	178 000 000,00	41 400 918,00	821 736,35	821 736,35	

Векселя выданные дата	Сумма на 01.01.2022 год, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022 год, тыс. руб.	Срок гашения займа
Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива равна 0 в 2022 году.

Сумма включенная стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива равна 0 в 2022 году.

## 7. РАСКРЫТИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена исходя из действующих в российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утверждённой приказом директора от 29.12.2021 г., соответствующей требованиям Федерального закона



от Об. 12.2011 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

В составе основных средств учитываются объекты, в отношении которых выполняются условия для включения их в состав основных средств в соответствии с п.4 ФСБУ 6/2020 и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей. Кроме того, недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации и первоначальной стоимостью менее 100 000 рублей включается в состав объектов основных средств.

Объекты стоимостью менее 100 000 рублей (за исключением недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации) отражаются в составе материально-производственных запасов (п.5 ФСБУ 6/2020). Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п.5 ФСБУ 6/2020).

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится (пп. «а» п.13 ФСБУ 6/2020).

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания с частотой более 12 месяцев. Существенной величиной затрат для организации на проведение каждого ремонта, технического осмотра, технического обслуживания признается сумма более 2 000 000 рублей (п.10 ФСБУ 6/2020).

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом (п.10 ФСБУ 6/2020).

Срок полезного использования объектов основных средств определяется в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом (п.35 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость устанавливается равной нулю, если (п. 31 ФСБУ 6/2020):

- организация не ожидает поступления от выбытия объекта ОС в конце срока полезного использования;
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена.

Ненулевая ликвидационная стоимость устанавливается для групп основных средств, относящихся к транспортным средствам и временным объектам основных средств. Величина ликвидационной стоимости по таким объектам устанавливается в размере 10% от первоначальной стоимости основного средства. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, первоначальная стоимость и срок полезного использования определяются в общем порядке.

По временно не используемым или находящимся на консервации основным средствам, амортизация начисляется (п. 30 ФСБУ 6/2020). Амортизация законсервированного объекта учитывается на счете 91 в составе прочих расходов.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» (п.38 ФСБУ 6/2020).

Изменения балансовой стоимости основных средств в связи с началом применения настоящего Стандарта, которые не связаны с изменениями других статей бухгалтерского баланса, списываются на нераспределенную прибыль п.50 ФСБУ 6/2020).

Последствия изменения в бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (п.49 ФСБУ 6/2020).

Материально-производственные запасы.

В качестве запасов принимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла или используемые в течение периода не более 12 месяцев.



Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в зависимости от способа их получения или изготовления.

Отпуск в производство материалов осуществляют материально-ответственные лица по требованиям-накладным, с оформлением акта списания израсходованных материалов с указанием причин и целей использования, утвержденного руководителем.

При отпуске материалов в производство (строительство) или ином выбытии они оцениваются по средней себестоимости.

Строительно-монтажные работы учитываются в разрезе выделяемых объектов строительства непосредственно на основании первичных учётных документов подрядчика и (или) расчетным путем. Прочие капитальные затраты включаются в инвентарную стоимость по прямому назначению. В случае если работы и затраты относятся к нескольким объектам, для определения инвентарной стоимости каждого из объектов, которые после принятия к учету будут учитываться в качестве инвентарных объектов, сумма затрат распределяется в соответствии с дополнительно утверждаемым алгоритмом.

В бухгалтерском балансе информация по незавершенному строительству отражается по строке «Запасы» с представлением дополнительной расшифровки в Пояснениях.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции, товаров создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности).

Перед созданием резерва общество проводит процедуры проверки на обесценение запасов. Оценке на обесценение подлежат запасы с длительным сроком хранения (более 180 дней) и существенной стоимостью (более 1 % от итоговой стоимости данного вида запаса).

Резерв начисляется при снижении стоимости материалов на рынке. В остальных случаях считается, что материальные ценности, оприходованные по первоначальной стоимости, не имеют признаков обесценения.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. В случае если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

Резерв под обесценение расходов по незавершенному строительству (в разрезе объектов строительства) не формируется, так как стоимость возводимой недвижимости не подвергается обесценению, в связи с высокой ликвидностью возводимых объектов строительства.

Расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

Учет расчетов с поставщиками (подрядчиками) производится:

- по каждому поставщику (подрядчику) за полученные товарно-материальные ценности, принятые выполненные работы и потребляемые услуги по доставке или переработке материального ценностей;
- по каждому субподрядчику при выполнении договоров строительного подряда; - по авансам выданным.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв по сомнительным долгам (п. 70 Положения от 29.07, 1998 N234Н). Формирование резерва по сомнительным долгам отражается в бухгалтерском учете по кредиту счета 63 «Резервы по сомнительным долгам» и дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы». Использовать сформированный резерв по сомнительным долгам организация может на покрытие безнадежных долгов.

Учет кредитов и займов.

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п. 2 ПБУ 15/2008). Учет кредитов и займов ведется в организации с использованием счета 66 «Краткосрочные кредиты и займы» и 67 «Долгосрочные кредиты и займы» в зависимости от срока погашения (более или менее 12 месяцев)

Учет доходов, расходов и финансовых результатов организации.

Учет выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг ведется по видам деятельности.

Доход отражается с применением счета 90.1. «Выручка».



Доход отражается по строке 2110 «Выручка» в Отчете о финансовых результатах.

Выручка признается после завершения всех работ, связанных со строительством многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99).

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Бухгалтерские записи будут такие:

Содержание операции	Дебет	Кредит
Отражена выручка от реализации в размере договорной стоимости объекта долевого строительства, переданного дольщику	62-передача	90-1
Списана себестоимость переданного объекта долевого строительства	90-2	20
Авансовый платеж зачтен в счет оплаты переданного объекта долевого строительства	62-аванс	62-передача

Расходы на банковские услуги учитывать без использования счетов расчётов бухгалтерской записью Д91.2 «Прочие расходы»-К51(55) «Расчетные счета»

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи являются незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. "е", "ж" п. 3 ФСБУ 5/2019 "Запасы").

Затраты по строительству отражаются по дебету счета 20 "Основное производство" по мере их осуществления (Инструкция по применению Плана счетов). Ведутся по объектам и по технологической структуре расходов.

НЗП оценивается по фактической себестоимости.

В себестоимость объекта строительства, признаваемого инвестиционным активом, включаются также проценты по целевому кредиту (целевому займу) (п. п. 7, 8 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019, Рекомендация Р-69/2016-КпР "Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции").

Стоимость строительства отражается в себестоимости на дату отражения дохода по строке 2120 «Себестоимость продаж» в Отчете о финансовых результатах.

Расходы на содержание аппарата заказчика-застройщика учитываются на счете 26 «Затраты заказчика-застройщика» и включаются в стоимость строительства объекта, как непосредственно связанные с оказанием услуг (пп. "б" п. 18, пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019).

В отчетности на начало и конец отчетного периода, сформированная стоимость строительства, отражается в разделе II Оборотные активы отдельной строкой «Незавершенное строительство в составе строки Запасы, в том числе накопленная сумма 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

Учет доходов ведется в разрезе видов деятельности и проектов.

Объектом строительства признается многоквартирный дом в целом.

Входящий НДС по строительству к возмещению не предъявляется, а учитывается на отдельном субсчете 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

Порядок учета средств целевого финансирования.

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу используется забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Письмо Минфина России от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786).

Поступление денежных средств на счет эскроу отражается записью:



Содержание операций	Дебет	Кредит
Отражена сумма полученного обеспечения в размере платежа, поступившего от дольщика на счет эскроу	008	

Порядок отражения денежных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций

взносы участников долевого строительства отражаются в Отчете в разделе Денежные потоки от текущих операций.

Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам),

Страховые взносы отражаются по дополнительной строке Страховые взносы, которая является расшифровкой строки "Платежи - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций (вписываемый показатель).

Оплаты поставщикам в Отчёте отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев — денежные эквиваленты, сальдо по ним отражается по строке "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов Полученные по ним проценты по строке "Прочие платежи по денежным потокам от текущих операций

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ 2022 ГОДУ ОПЕРАЦИЙ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация.

Выплата управленскому персоналу за 2022 год составила:

1) краткосрочные вознаграждения (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала)- 265 тыс. руб.;

олгосрочные вознаграждения – 0 тыс. руб.

ознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности)- сумма 0 рублей.;

ознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе- 0 рублей.;

ные долгосрочные вознаграждения- 0 рублей.

**Существенных операций со связанными сторонами в 2022 году у Общества не было.**

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии со ст.7 Федерального закона №115-ФЗ является Поздняков Александр Викторович, ИНН 253600620111, гражданин РФ. Хозяйственные операции бенефициарным владельцем в 2022 году следующие: задолженность Общества перед бенефициаром по договору займа 66 тыс. руб. заем от учредителя, получено 150 тыс. руб., погашено 216 тыс. руб., задолженности на 31.12.2022 нет. Иных операция не было в 2022 году.

Дивиденды в 2022 года не распределялись и не выплачивались.

## 9. ФАКТЫ НЕПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Факты неприменения правил бухгалтерского учета у Общества отсутствуют.

## 10. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ, ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обществом в отчетном периоде не создавались резервы:

- 1) по демонтажу, утилизации основных средств и восстановлению окружающей среды (отсутствие ОС к утилизации);
- 2) по гарантийному ремонту (отсутствие обязательств);
- 3) по судебным разбирательствам (отсутствие);



- 4) резерв по обесценению МПЗ (отрицательный результат проверки запасов на обесценение)
- 5) резерв по сомнительным долгам (отрицательный результат проверки сомнительной задолженности)
- 6) резерв под обесценение финансовых вложений
- 7) резерв на оплату отпусков

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

## 11. РИСКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В 2022 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

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 кредиты и кредиторскую задолженность. Основной целью этих инструментов является привлечение средств для финансирования проектов Общества.

Общество подвержено риску изменения процентных ставок, кредитному риску, риску ликвидности, в связи с тем, что Общество использует фиксированные процентные ставки мы полагаем, что уровень риска минимален.

Общество не имеет существенной концентрации кредитного риска и проводит постоянный мониторинг своей задолженности.

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.

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски, правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности,

Финансовые риски заключаются в зависимости организации от кредитных организаций и получения проектного финансирования. Изменение законодательства в части привлечения средств участников долевого строительства только через счета эскроу практически лишило застройщиков возможности возводить объекты без привлечения кредитных средств.

Кроме того, к финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, изменение цен на услуги сторонних организаций (подрядчиков) и строительные материалы, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по ипотеке и кредитам.

Механизмами управления этой группы рисков являются разработка проектов конкурентоспособного жилья на основе анализа рынка недвижимости, снижение себестоимости путем сокращения сроков строительства, поиск новых подрядчиков, повышение эффективности работы подрядчиков, грамотно построенная рекламная компания.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае



возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

С февраля 2022 года были введены санкции в отношении Российской Федерации, а также крупных финансовых институтов, и других предприятий и физических лиц в России. Результатом данных действий стало падение курса рубля, увеличение ставки рефинансирования, ставок по кредитам, рост цен. Но к концу года ситуация стабилизировалась, ЦБ РФ удалось снизить ставки. У общества отсутствует существенная зависимость от поставок оборудования и материалов из-за рубежа, что также снижает влияние данных рисков на деятельность организации.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

## **12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

События после отчетной даты, способные повлиять на финансовые состояния и результаты деятельности Общества не имели места в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

## **13. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА**

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения финансовой устойчивости в сложившихся обстоятельствах. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик Новый Дом Вл" является компанией-застройщиком, в настоящий момент осуществляется строительство «Строительство жилого комплекса в районе ул. Гамарника, 186, на территории г. Владивостока». До настоящего момента строительство данного объекта осуществляется за счет заемных средств. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 2 квартал 2025 г. До указанной даты Общество будет нести убытки в размере прочих расходов.



Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. 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 отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. В следующие отчетные периоды Общество не намерено прекращать деятельность.

#### 14. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В 2022 году Общество государственную помощь не получало;

В 2022 году чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия у Общества отсутствуют;

Директор

ООО "Специализированный Застройщик "Владстройгрупп"



Янович А.О.