

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора**

**о бухгалтерской отчетности**

**ООО Специализированный застройщик  
«Дом на Бульваре»**

**за 2022 год**

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом на Бульваре».

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом на Бульваре» (ОГРН 1182536034922), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года,
- отчета о финансовых результатах за 2022 год,
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2022 год,
  - отчета о движении денежных средств за 2022 год,
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом на Бульваре» 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 иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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.

Генеральный директор

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено



Козлова Анна Ивановна  
ОРНЗ 22006037351

Гулай Владимир Иванович  
ОРНЗ 22006087558

аудиторское заключение

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Финансовый и налоговый аудит»,  
115093, город Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 20, этаж 2, комната 11,  
ОРНЗ 12006076410

«15» марта 2023 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ НА БУЛЬВАРЕ"</b>			по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>			по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>			по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей				по ОКЕИ
Местонахождение (адрес)	<b>690109, Приморский край, Владивосток г, Ватутина ул, д. № 4Д, пом. Хххix</b>			12300
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		16
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "Финансовый и налоговый аудит"</b>			384
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП
				7721524719
				1057746244192

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>				
5.2	Нематериальные активы	1110	98	113	128
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.1	Основные средства	1150	4 690	5 821	75
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5.5	Финансовые вложения	1170	173 600	60 000	-
	в том числе:				
	Вклад в УК	11701	60 000	60 000	-
	Займы выданные	11702	113 600	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	738 034
	в том числе:				
	Расходы связанные со строительством	11901	-	-	738 034
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>178 387</b>	<b>65 934</b>	<b>738 237</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	280 183	1 152 214	-
	в том числе:				
	Расходы связанные со строительством	12101	178 590	992 144	-
	Материалы	12102	-	771	-
	Земельные участки	12103	95 230	159 300	-
	Товары	12104	6 362	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 236	15	-
5.7	Дебиторская задолженность	1230	196 434	28 672	68 440

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	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	102 015	220 598	100 862
	Итого по разделу III	1300	103 015	221 598	101 862
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.9	Заемные средства	1410	1 755 632	387 033	1 014 694
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 597 925	163 264	821 499
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	6 373	3 976	14 927
	Долгосрочные займы	14103	146 893	198 371	167 671
	Проценты по долгосрочным займам	14104	4 441	21 422	10 597
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 755 632	387 033	1 014 694
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.10	Заемные средства	1510	69 049	832 110	12 156
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	68 222	741 970	7 038
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	827	18	5 118
	Краткосрочные займы	15103	-	89 500	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	622	-
5.11	Кредиторская задолженность	1520	126 646	65 220	12 058
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	15201	81	128	75
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15202	-	487	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	-	117	122
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	15204	3 792	64 487	8 680
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15205	-	-	3 181
	Расчеты с учредителями	15206	100 279	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15207	22 256	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.12	Оценочные обязательства	1540	1 149	539	322
	в том числе:				
	Резервы по отпускам	15401	1 149	539	322
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	196 844	897 868	24 536
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 055 491	1 506 499	1 141 092



Руководитель

(подпись)

Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ НА БУЛЬВАРЕ"</b>	ИНН	2536313337		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
7	Выручка	2110	1 320 942	139 879
	Себестоимость продаж	2120	(1 029 769)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	291 173	139 879
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 234)	(721)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	282 939	139 158
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 410	168
	Проценты к уплате	2330	(15 272)	(18 340)
8	Прочие доходы	2340	145	111
9	Прочие расходы	2350	(16 987)	(1 360)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(5 499)	(408)
	Госпошлина	23502	(399)	(577)
	Прочие	23503	(11 090)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	263 235	119 737
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	263 235	119 737



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	263 235	119 737
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Байкин Александр  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2022
ИНН		
2536313337		
по ОКПО		
41.20		
по ОКВЭД 2		
12300		
по ОКФС		
16		
по ОКЕИ		
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
Застройщик "Дом на Бульваре"

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

**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	1 000	-	-	-	100 862	101 862
За 2021 г.	3210	-	-	-	-	119 736	119 736
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	X
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	X	X
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	X	X
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	X	X
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	X	X
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	X	X
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	X	X

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	1 000	-	-	-	220 598	221 598
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	263 235	263 235
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	263 235	263 235
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(381 818)	(381 818)
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	(381 818)	(381 818)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 000	-	-	-	102 015	103 015

## 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	101 862	119 736	-	221 598
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	101 862	119 736	-	221 598
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	101 862	119 736	-	221 598
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	101 862	119 736	-	221 598
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	103 015	221 597	101 861



Руководитель  
Геннадьевич  
(подпись)

Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом на Бульваре"</b>	ИНН	2536313337		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	835 279	5 193
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	824 301	16
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	10 978	5 177
Платежи - всего	4120	(420 504)	(320 977)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(328 489)	(303 344)
в связи с оплатой труда работников	4122	(32 345)	(12 812)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 891)	-
налога на прибыль организаций	4124	(592)	-
прочие платежи	4129	(53 187)	(4 821)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	414 775	(315 784)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	209
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	-	209
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(113 600)	(60 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(60 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(113 600)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(113 600)	(59 791)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 139 041	246 250
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 618 024	207 711
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 519 000	38 539
прочие поступления	4319	2 017	-
Платежи - всего	4320	(2 045 776)	(69 193)
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	(239 485)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(287 291)	(69 193)
прочие платежи	4329	(1 519 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 093 265	177 057
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 394 440	(198 518)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 504	203 022
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 398 944	4 504
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Байкин Александр  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

26 февраля 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	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	150 150	(38) (23)	- -	- -	(15) (15)	- -	- -	150 150	(53) (38)
в том числе:											
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	150 150	(38) (23)	- -	- -	(15) (15)	- -	- -	150 150	(53) (38)

**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:					





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

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





## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
				затраты за период	списано			
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	738 034	9 408	(747 441)	-	-	
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	439 869	-	(493 869)	-	-	
Зеленый бульвар д.1	5242	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5252	за 2021г.	4 811	-	4 811	-	-	
Зеленый бульвар д.2	5243	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5253	за 2021г.	8 075	-	(8 075)	-	-	
Зеленый бульвар д.3	5244	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5254	за 2021г.	275	-	(275)	-	-	
Система электроснабжения (Зеленый бульвар д.1)	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5255	за 2021г.	-	968	(968)	-	-	
Земельный участок (3 251 кв.м.)	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5256	за 2021г.	12 089	-	(12 089)	-	-	
Подъездная дорога	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5257	за 2021г.	249	-	(249)	-	-	
Земельный участок (Зеленый бульвар д.1) 12198 кв.м.	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5258	за 2021г.	72 510	-	(72 510)	-	-	
Земельный участок (Зеленый бульвар д.2) 13578 кв.м.	5249	за 2022г.	-	-	-	-	-	
	5259	за 2021г.	74 701	-	(74 701)	-	-	
Земельный участок (Зеленый бульвар д.1) 1420 кв.м.		за 2022г.	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	-	8 440	(8 440)	-	-	
НДС не возмещаемый		за 2022г.	-	-	-	-	-	
		за 2021г.	71 454	-	(71 454)	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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	6 246	-	-
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	-	1 887	1 887
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	95 230	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  
Байкин Александр  
Геннадьевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

### 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)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	60 000 -	- -	113 600 60 000	- -	- -	173 600 60 000	- -
в том числе:									
Вклад в УК	5302 5312	за 2022г. за 2021г.	60 000 -	- -	- 60 000	- -	- -	60 000 60 000	- -
Займы выданные	5303 5313	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	113 600 -	- -	- -	113 600 -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	- 16 103	- -	- -	- (16 103)	- -	- -	- -
в том числе:									
	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	- 16 103	- -	- -	- (16 103)	- -	- -	- -
Финансовых вложений - ИТОГО	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	60 000 16 103	- -	113 600 60 000	- (16 103)	- -	173 600 60 000	- -

## 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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель ООО «Прима»  
(подпись)

26 февраля 2023 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	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		выбыло						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 246	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 246	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	28 672	-	1 013 201	-	-	(851 685)	-	-	-	-	-	-	-	190 188	-
	5530	за 2021г.	68 440	-	118 800	-	-	(158 568)	-	-	-	-	-	-	-	28 672	-
в том числе:	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 531	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	28 212	-	240 886	-	-	(105 063)	-	-	-	-	-	-	-	164 035	-
	5532	за 2021г.	68 275	-	118 031	-	-	(158 094)	-	-	-	-	-	-	-	28 212	-
Авансы выданные	5513	за 2022г.	107	-	757 767	-	-	(745 878)	-	-	-	-	-	-	-	11 996	-
	5533	за 2021г.	152	-	185	-	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	107	-
Налоги и сборы	5514	за 2022г.	-	-	611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-
	5534	за 2021г.	13	-	-	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	5515	за 2022г.	353	-	406	-	-	(744)	-	-	-	-	-	-	-	14	-
	5535	за 2021г.	-	-	584	-	-	(231)	-	-	-	-	-	-	-	353	-
Векселя полученные	5516	за 2022г.	-	-	13 531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 531	-
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	28 672	-	1 019 447	-	-	(851 685)	-	-	-	-	-	-	X	196 434	-
	5520	за 2021г.	68 440	-	118 800	-	-	(158 568)	-	-	-	-	-	-	X	28 672	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

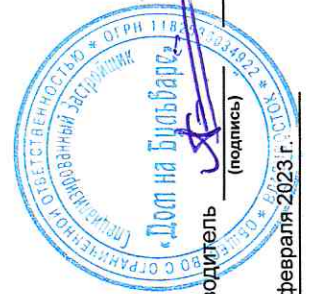
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	387 033 1 014 694	1 625 816 90 700	16 760 29 164	(257 217) (28 429)	- -	- (719 096)	- -	1 755 632 387 033
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022г.	167 240	1 604 397	8 341	(167 339)	-	-	-	1 604 298
	5572	за 2021г.	836 426	60 000	18 339	(28 429)	-	-	-	167 240
займы	5553	за 2022г.	219 793	21 419	8 419	(89 878)	-	-	-	151 334
	5573	за 2021г.	178 268	30 700	10 825	-	-	-	-	219 793
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	897 330 24 214	435 234 420 146	827 2 175	(1 136 540) (268 288)	- -	- 719 096	- (13)	195 695 897 330
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	64 487	36 029	-	(78 260)	-	-	-	22 256
	5581	за 2021г.	8 680	287 911	-	(232 104)	-	-	-	64 487
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	238	-	-	-	-	-	238
	5582	за 2021г.	3 181	-	-	(3 181)	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	246	430	-	(266)	-	-	-	-
	5583	за 2021г.	197	2 824	-	(2 762)	-	-	(13)	246
кредиты	5564	за 2022г.	741 988	-	-	(741 988)	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	12 156	27 511	1 553	(18 328)	-	719 096	-	741 988
займы	5565	за 2022г.	90 122	12 927	827	(34 000)	-	-	-	69 049
	5585	за 2021г.	-	89 500	622	-	-	-	-	90 122
прочая	5566	за 2022г.	-	3 792	-	-	-	-	-	3 792
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом	5567	за 2022г.	487	-	-	(487)	-	-	X	-
	5587	за 2021г.	-	12 400	-	(11 913)	-	-	X	487
расчеты с учредителями	5568	за 2022г.	-	381 818	-	(281 539)	-	-	X	100 279
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	1 284 363 1 038 908	2 061 050 510 946	17 587 31 339	(1 393 757) (296 717)	- -	X X	- (13)	1 951 327 1 284 363

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель  Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	1 151	296
Прочие затраты	5650	7 083	425
Итого по элементам	5660	8 234	721
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 029 769	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 038 003	721

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



**Байкин Александр  
Геннадьевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

26 февраля 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	539	2 150	(1 539)	-	1 149
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	539	2 150	(1 539)	-	1 150



Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

26 февраля 2023 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	175 012	1 543 131	792 094
в том числе:				
Средства участников ДДУ	5801	175 012	1 543 131	792 094
Выданные - всего	5810	4 277 985	4 957 538	1 787 024
в том числе:				
ДДУ	5811	212 276	1 560 766	798 786
Договоры залога	5812	4 066 398	3 396 772	988 238

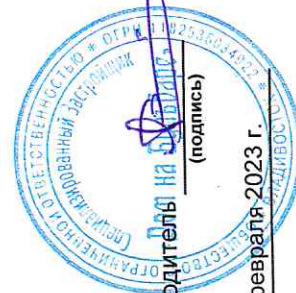


Руководитель  
 Байкин Александр  
 Геннадьевич  
 (расшифровка подписи)

26 февраля 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено 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 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Байкин Александр  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель на \_\_\_\_\_  
(подпись)

26 февраля 2023 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним  
за 2022 год по ООО Специализированный Застройщик «Дом на Бульваре»

### 1. Общие сведения об организации.

#### 1.1. Реквизиты организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО Специализированный Застройщик «Дом на Бульваре»
Краткое наименование	ООО Специализированный Застройщик «Дом на Бульваре»
ИНН	2536313337
Свидетельство о государственной регистрации	1182536034922 выдано ИФНС по Ленинскому району г.Владивосток, 2536 от 08.10.2019г
Виды деятельности	Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с привлечением денежных средств дольщиков на счета эскроу.
Основной вид деятельности по ОКВЭД	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
Юридический адрес	690109, Приморский край, г.Владивосток, ул.Ватутина, д.4Д, помещение Хххix
Фактический адрес	690109, Приморский край, г.Владивосток, ул.Ватутина, д.4Д, помещение Хххix

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО Специализированный Застройщик «Дом на Бульваре» за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Организация зарегистрирована в качестве резидента свободного порта Владивосток за регистрационным номером 25000001107 от 29.01.2019г.

Организация не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Организация относится к субъектам малого предпринимательства.

Организация подлежит обязательному аудиту.

#### 1.2. Уставный капитал Общества на 31.12.2022 г. равен 1 000 000 рублей

№	Участники Общества	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
---	--------------------	-----------------	-----------------------------------

1	Коробов Дмитрий Валерьевич	99%	990 000 руб.
2	ООО СЗ «Жилкапинвест»	0,1%	10 000 руб.
	ВСЕГО:	100 %	1 000 000руб.

### 1.3. Информация о бенефициарных владельцах.

Бенефициарные владельцы Общества – физические лица, которые владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) и контролируют его действия:

Ф.И.О.	Гражданство	Доля в УК	Информация об оплате доли	Информация об обременениях
Коробов Дмитрий Валерьевич	РФ	99%	Оплачено 100%	Отсутствует

В отчётном году Общество осуществляло операции с бенефициарными владельцами – выплата дивидендов.

С 20.09.2022г доля в Уставном капитале находится в залоге у ПАО «Сбербанк»

### 1.4. Генеральный директор Общества:

Коркунов Андрей Викторович – до 28.10.2020г.

Байкин Александр Геннадьевич – с 28.10.2020г.

Воробьев Евгений Игоревич – с 01.03.2023г.

### 1.5. Среднесписочная численность в 2022 г. составила 8 чел.,

## 2. Информация об учетной политике

2.1 Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2022г. год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями, на основе учетной политики, утвержденной приказом Организации от 01.01.2022 г.

2.2. В связи с применением ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в учетную политику Общества в 2022 году были внесены следующие изменения:

Последствия изменения учетной политики, обусловленные переходом на ФСБУ 6/2020, отразить в бухгалтерском учете и отчетности перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В связи с применением ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в учетную политику Общества в 2022 году были внесены следующие изменения:

Последствия изменения учетной политики, обусловленные переходом на ФСБУ 26/2020, отразить в бухгалтерском учете и отчетности перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего Стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

В связи с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в учетную политику Общества в 2022 году были внесены следующие изменения:

Последствия изменения учетной политики, обусловленные переходом на ФСБУ 25/2018, отразить в бухгалтерском учете и отчетности перспективно.

### **3. Непрерывность деятельности**

3.1 Прекращаемая деятельность 2022 году отсутствовала.

3.2 ООО СЗ «Дом на Бульваре» не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Руководство ООО СЗ «Дом на Бульваре» полагает, что в течение двенадцати месяцев, после даты утверждения настоящей отчетности, в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности, заемные средства и средства целевого финансирования.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Чистые активы в течении последних 3-х лет положительные и выше уставного капитала.

Руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Совместная деятельность не осуществлялась.

Общество не создает и не формирует резервный и добавочный капитал.

Материально – производственные запасы. МПЗ на 31.12.2022 года – имеются.

Запасы в залоге: Запасы в залоге по состоянию на 31.12.2022 года – отсутствуют.

### **4 Основные показатели деятельности ООО СЗ «Дом на Бульваре»**

ООО СЗ «Дом на Бульваре» является резидентом свободного порта Владивостока по соглашению № СПВ-1107/19 от 24.01.2019г.

В 2019 году начато строительство жилого дома по ул. Зеленый бульвар д.1 территории города Владивостока, состоящего из 25-этажного жилого дома. В 2022г. закончено строительство жилого дома.

В 2022 году начато строительство жилого многоквартирного комплекса на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:2911 площадью 18 249 кв.м по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, д. поз.2.

На 31.12.2022 капитализируемые затраты, связанные со строительством жилого комплекса, составили 280 183 тыс. руб.

В связи с тем, что строительство жилого многоквартирного комплекса долгосрочное, то выручка определяется в конце окончания строительства.

Начисление выручки происходит по каждому объекту строительства.

Порядок признания управленческих расходов: подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной); признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Фактический окончательный доход от реализации объекта строительства определяется в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства.

## **5 Расшифровка статей бухгалтерской отчетности**

### **5.1 Наличие и движение основных средств**

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражается перспективно.

Объекты сроком использования более 12 мес., и стоимостью более 100 000 рублей, учитываются в составе основных средств.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Способ начисления амортизации по основным средствам:

Амортизация начисляется по всем объектам ОС линейным способом (п. 33 ФСБУ 6/2020) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания, за исключением ОС которые не подлежат амортизации.

В соответствии с п. 8,9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» сроки полезного использования основных средств (в мес), использованные для начисления амортизации, приведены ниже:

<b>Группы основных средств</b>	<b>Сроки полезного использования</b>
Земельные участки	
Нежилое помещение 80.7 кв.м	360 мес
Офис продаж	61 мес.
Сооружения (Подъезд,дорога)	181 мес.
Другие виды ОС (Система электроснабжения)	121 мес.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	6 143	(322)	-	113	-	(1 131)	-	-	-	(6 030)	(1 340)
	5210	за 2021г.	113	(38)	6 030	-	-	(284)	-	-	-	6 143	(322)
в том числе: Основные средства	5201	за 2022г.	6 143	(322)	-	113	-	(1 131)	-	-	-	6 030	(1 340)
	5211	за 2021г.	113	(38)	6 030	-	-	(284)	-	-	-	6 143	(322)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	(35)	-	-	-	6 246	(35)
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5221	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	(35)	-	-	-	6 246	(35)
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 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	6 246	-	-
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	-	1 887	1 887
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	95 230	-	-
	5288	-	-	-

По строке 1150 «Основные средства» Раздела I «Внеоборотные Активы» Бухгалтерского баланса отражены основные средства на балансе организации, в сумме 4 690 тыс. руб.;

в таблице «Иное использование основных средств» была отражена стоимость переданного арендованного основного средства – нежилое помещение площадью 80.7 кв.м. расположенный по адресу: Приморский край, г.Владивосток, ул.Зеленый бульвар д.19

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

#### Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

#### ***Финансовая и операционная аренда.***

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018).

Порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018 – Перспективно.

В связи с переходом на ФСБУ 25/2018 отражаются права пользования активами от операционной аренды на бухгалтерском счете 01.03. Амортизация ППА отражается линейным способом на сч. 02.03.

Амортизация начисляется (п. п. 10, 17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 33 ФСБУ 6/2020) с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ППА.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. (Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018)

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

Организация применяет упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение ФСБУ 25/2018, срок аренды не более 12 месяцев.

Порядок определения сроков использования ППА определяется исходя из сроков аренды ППА. Порядок учета операций по договорам аренды:

- У арендодателя - порядок признания доходов при операционной аренде — равномерно или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.
- У арендатора - порядок определения фактической стоимости ППА и первоначальной оценки задолженности по аренде в случае применения упрощенных способов ведения бухучета (п. п. 13, 14 ФСБУ 25/2018).

С 01.04.2022г. был заключен договор аренды с ИП Веретельник А.Д. на нежилое помещение площадью 80,7 кв. м. по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый Бульвар д.19., с правом выкупа сроком до 30.12.2025г. Сумма ежемесячных платежей составляет 84 333,33 руб.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по определенной процентной ставке. На основании (п.33 ФСБУ 25/2018) начисляется право пользования активом (ППА). % ставка дисконтирования составляет 6.07% годовых.

Сумма начисленных процентов за 2022г. составляет 277 307,83 руб.

С 01.06.2022г. по 30.11.2022г. был продлен Договор аренды офиса Дог. 1-2019 от 07.09.19 (аренда помещения) ДС №2 от 01.06.2022г. с ООО «Интер-Мастер. На основании (ФСБУ 25/2018) начисляется право пользования активом (ППА). % ставка дисконтирования составляет 7.25 % годовых.

Сумма начисленных процентов за 2022г. составляет 1 336,89 руб.



Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	1 151 443	-	1 151 443	367 080	(1 244 702)	-	-	-	273 821	-	273 821
	5426	за 2021г.	-	-	-	1 151 443	-	-	-	-	-	1 151 443	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

На 31.12.2022г. Договор залога имущественных прав на основании Генподряда с ООО «СМУ 882» на строящиеся площади по проекту: Многоквартирный жилой дом поз.2. по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар. На земельном участке с кадастровым номером 25:25:010043:2911.

### 5.5 Финансовые вложения.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	60 000	-	113 600	-	-	-	-	-	173 600	-
	5311	за 2021г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
в том числе: Вклад в УК	5302	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	-	-	60 000	-
	5312	за 2021г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
Займы выданные	5303	за 2022г.	-	-	113 600	-	-	-	-	-	113 600	-
	5313	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	16 103	-	-	(16 103)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	60 000	-	113 600	-	-	-	-	-	173 600	-
	5310	за 2021г.	-	-	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражен вклад в УК ООО «Фронтон» на сумму 60 000 тыс. руб., Займы выданные ООО «СЗ Регион, ООО «СЗ Успенского».

Организация приобрела долю в размере 100% в Уставном капитале ООО «Фронтон» с целью реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома с сетями инженерно-технического обеспечения с благоустройством территории. ООО «Фронтон» является правообладателем (арендатором) земельного участка с кадастровым номером 25:28:010043:1872 площадью 7 380 кв.м., из земель населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание (лит. В). Почтовый адрес ориентира Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута д.135., с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для использования в целях: реализации инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных жилых домов в г. Владивостоке», по Договору №25-28-010043-Ю-Р-НР-00496 от 16.10.2020г. аренды земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН 16.11.2020г. за № 25:28:010043:1872-25/056/2020-2, а так же в связи с тем, что ООО «Фронтон» является резидентом свободного порта Владивосток в соответствии с соглашением об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток от 03.10.2019г. №СПВ-1583/19, заключенным с «Корпорация развития Дальнего Востока».

### 5.6 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»





в том числе:																					
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	6 246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 246	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	28 672	-	1 013 201	-	-	(851 685)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190 188	
	5530	за 2021г.	68 440	-	118 800	-	-	(158 568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 672	
в том числе:																					
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 531
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	28 212	-	240 886	-	-	(105 063)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164 035
	5532	за 2021г.	68 275	-	118 031	-	-	(158 094)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 212
Прочая	5513	за 2022г.	107	-	757 767	-	-	(745 878)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 996
	5533	за 2021г.	152	-	185	-	-	(230)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107
Налоги и сборы	5514	за 2022г.	-	-	611	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	611
	5534	за 2021г.	13	-	-	-	-	(13)	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	5515	за 2022г.	353	-	406	-	-	(744)	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	14
	5535	за 2021г.	-	-	584	-	-	(231)	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	353
Векселя полученные	5516	за 2022г.	-	-	13 531	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	13 531
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	28 672	-	1 019 447	-	-	(851 685)	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196 434
	5520	за 2021г.	68 440	-	118 800	-	-	(158 568)	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28 672

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует.

5.8 По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражены расходы будущих периодов в сумме 306 тыс. руб.

5.9 По строке 1410 «Долгосрочные обязательства» отражены кредиты и займы полученные:

Наименование Договора	Дата заключения	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2022г.(тыс.руб)	% ставка	Срок погашения
Договор кредита №700B004VD от 20.09.2022	20.09.2022г.	1 604 298	12.7%	31.03.2026г.
Договор займа 26/10/18 (100 000т.р.)	26.10.2018г.	97 790	5%	31.03.2024г.
Договор займа 05/08/2019 (150 000т.р.)	05.08.2019г.	53 544	7%	31.03.2024г.
Итого:		1 755 632		

5.10 По строке 1510 «Краткосрочные обязательства»

Наименование Договора	Дата заключения	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2022г.(тыс.руб)	% ставка	Срок погашения
Договор процентного займа 27/09/2021 (95 000 т.р.)	29.09.2021г.	69 049	6,75%	29.09.2023г.
Итого:		69 049		

5.11 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» учтена задолженность

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	387 033	1 625 816	16 760	(257 217)	-	-	-	-	1 755 632
	5571	за 2021г.	1 014 694	90 700	29 164	(28 429)	-	(719 096)	-	-	387 033
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	167 240	1 604 397	8 341	(167 339)	-	-	-	-	1 604 298
	5572	за 2021г.	836 426	60 000	18 339	(28 429)	-	(719 096)	-	-	167 240
займы	5553	за 2022г.	219 793	21 419	8 419	(89 878)	-	-	-	-	151 334
	5573	за 2021г.	178 268	30 700	10 825	-	-	-	-	-	219 793
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	897 330	435 234	827	(1 136 540)	-	-	-	-	195 695
	5580	за 2021г.	24 214	420 146	2 175	(268 288)	-	719 096	(13)	-	897 330
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	64 487	36 029	-	(78 260)	-	-	-	-	22 256
	5581	за 2021г.	8 680	287 911	-	(232 104)	-	-	-	-	64 487
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	238	-	-	-	-	-	-	238
	5582	за 2021г.	3 181	-	-	(3 181)	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	246	430	-	(266)	-	-	-	-	81
	5583	за 2021г.	197	2 824	-	(2 762)	-	-	(13)	-	246
кредиты	5564	за 2022г.	741 988	-	-	(741 988)	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	12 156	27 511	1 553	(18 328)	-	719 096	-	-	741 988
займы	5565	за 2022г.	90 122	12 927	827	(34 000)	-	-	-	-	69 049
	5585	за 2021г.	-	89 500	622	-	-	-	-	-	90 122
прочая	5566	за 2022г.	-	3 792	-	-	-	-	-	-	3 792
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с персоналом	5567	за 2022г.	487	-	-	(487)	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	12 400	-	(11 913)	-	-	X	X	487
расчеты с	5568	за 2022г.	-	381 818	-	(281 539)	-	-	X	X	100 279

учредителями	5588 за 2021г.							X	X	
Итого	5550 за 2022г.	1 284 363	2 061 050	17 587	(1 393 757)			X		-1 951 327
	5570 за 2021г.	1 038 908	510 846	31 339	(296 717)			X	(13)	-1 284 363

Просроченная кредиторская задолженность – отсутствует.

#### 5.12 По строке 1540 «Оценочные обязательства»

Оценочные обязательства - всего	5700	539	2 150	(1 539)		1 149
в том числе:						
Резерв по отпускам	5701	539	2 150	(1 539)		1 149

отражен резерв на предстоящую оплату отпусков с учетом отчислений на социальное страхование и обеспечение в сумме 1 149 тыс. руб.;

Средства по договорам долевого участия на расчетный счет поступают. Денежные средства дольщик размещает на специальном счете эскроу в уполномоченном банке, после получения из банка уведомления о поступлении денежных средств на счета эскроу, Общество отражает их на забалансовом счете 008 в сумме 175 012 тыс. руб.

. Зарегистрированные договора долевого строительства отражены на счете 009 в сумме 212 276 тыс. руб.

#### 6. Отчет о движении денежных средств

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

#### Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

В Отчете о движении денежных средств (ОДДС) операции по поступлению и перечислению денежных средств, связанные с основной деятельностью – деятельностью застройщика, отражены в разделе «Денежные средства от текущих операций».

В ОДДС поступления от поставщиков отражены без НДС.

В отчете о движении денежных средств нашли отражение счета: 51, 55

### Расшифровка «Отчет о финансовых результатах».

7. По строке 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах отражена выручка признанная по ПБУ 2/2008, 1 320 942 тыс. руб. Начисление выручки происходит по каждому объекту строительства.

Фактический окончательный доход от оказания услуг застройщика корректируется и определяется в момент подписания передаточных актов с участниками долевого строительства.

8. По строке 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

Прочие доходы	Сумма дохода	
	2022 год	2021 год
Аренда зем.участка	--	16
Прочие	145	95
ИТОГО	145	111

9. По строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены:

Прочие расходы	Сумма расхода	
	2022 год	2021 год
Расходы на услуги банков	5 498	408
Гос.пошлина	399	577
прочие расходы	11 090	375
ИТОГО	16 987	1 360

Выручки по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами – не имеется.

Прочие доходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

Прочие расходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

### 10. Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами являются:

- Коробов А.В.
- ООО Специализированный застройщик «Жилкапинвест»
- ООО «СЗ Регион»
- ООО «СЗ Успенского»
- ООО «Интер Мастер»

В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

Виды операций	Сумма операций, тыс.руб., в т.ч. НДС	
	2022 г.	2021 г.
Выплата дивидендов	281 539	
Получение займов	20 000	30 700

Проценты по займам полученным	14 346	10 825
Погашение займов	92 756	0
Погашение процентов по займам	32 922	0
Займы выданные	113 600	0
Проценты по займам выданным	10 393	0
Получение услуг (работ) техзаказчик	306	600
Предоставление услуг (работ)	0	0

Все расчеты производились в безналичном порядке.

Выплата дивидендов производились на основании:

1. Протокола №1-РП-21 от 10.02.2022г: Коробов А.В – 198 000 тыс. руб, ООО СЗ «Жилкапинвест» - 2 000 тыс. руб.
2. Протокола №2-РП-21 от 30.05.2022г.: Коробов А.В.- 180 000 тыс. руб., ООО СЗ «Жилкапинвест» - 1 818 ты. руб.

Остатки задолженности по операциям со связанными сторонами:

Виды операций	Сальдо, тыс. руб., в т.ч. НДС	
	2022 г.	2021 г.
Выплата дивидендов	100 279	0
Получение займов	215 115	198 371
проценты по займам	5 268	21 422
Займы выданные	113 600	0
Проценты по займам выданным	10 393	0
Получение услуг (работ)	1	1 350
Предоставление услуг (работ)	0	0

Выплаты управленческому персоналу:

- В 2022 году управленческому персоналу, в состав которого входят генеральный директор, заместитель генерального директора, было выплачено 11 582 тыс. руб., в т. ч. НДФЛ 1 847 тыс. руб.

Все вознаграждения краткосрочные, долгосрочные не выплачивались.

#### 11. Обеспечения обязательств выданные.

Выданные - всего	5810	4 277 985	4 957 538	1 787 024
в том числе:				
ДДУ	5811	212 276	1 560 766	798 786
Договоры залога	5812	4 066 398	3 396 772	988 238

К кредитным договорам с ПАО «Сбербанк России» оформлены договоры залога:

Наименование показателя	На 31.12.2022
Дог. залога Д301_700B004VD от 20.09.2022 (залог СМР ДНБ-2)	3 387 475 650,00
Дог. залога Д302_700B004VD от 20.09.2022 (залог доли уставного капитала)	990 000,00
Дог. ипотеки ДИ01_700B004VD от 20.09.2022 (залог недвиж.имущества)	677 932 840,00

## 12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ И УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий) нет.

## 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество зарегистрировано в качестве резидента свободного порта Владивосток и имеет льготы по налогам на основании:

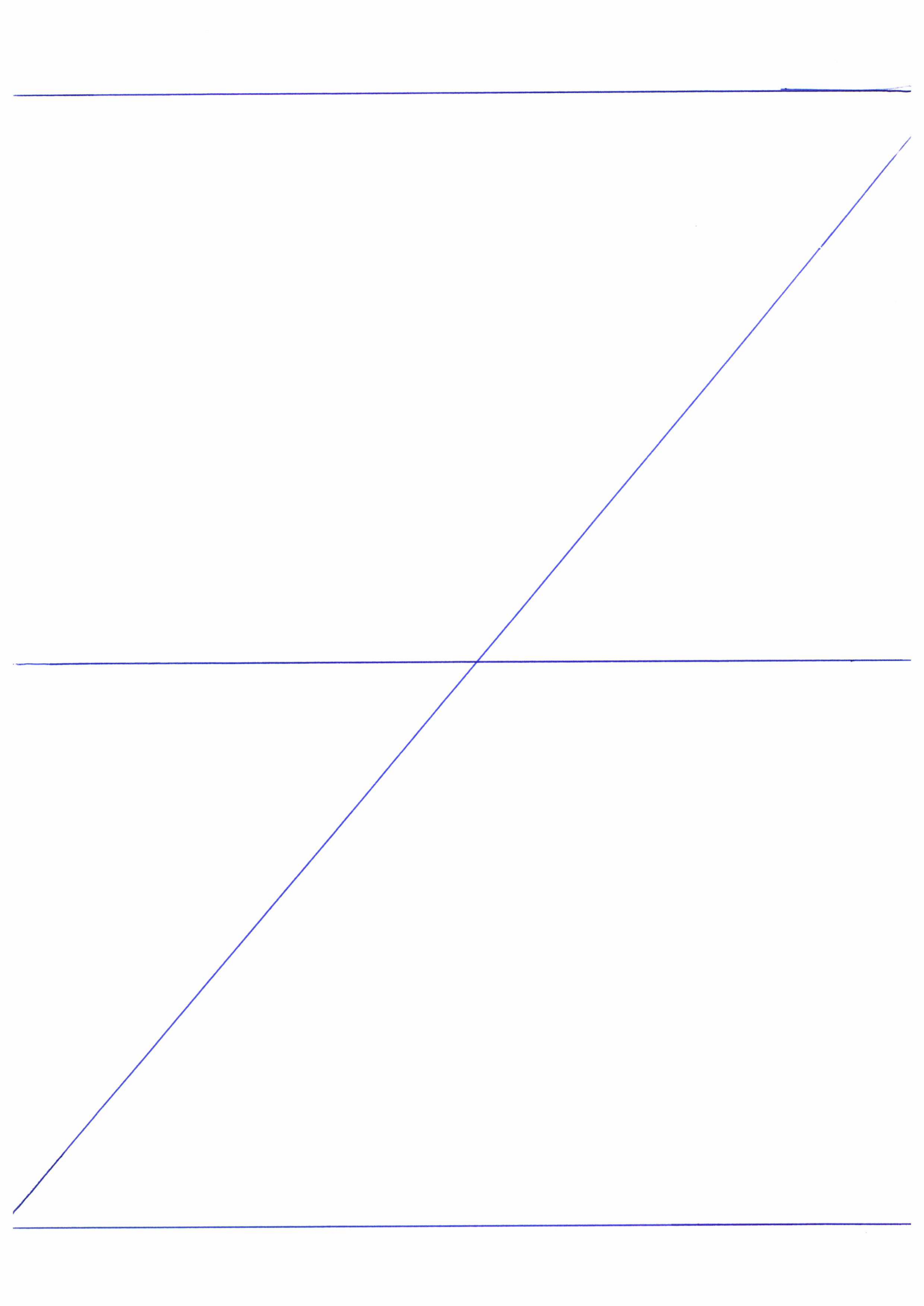
- Закона Приморского края №719-КЗ от 01.12.2015г. (налог на прибыль)
- Решение Думы г.Владивостока №108 от 28.10.2005г. (налог на землю)
- Закон Приморского края №82-КЗ от 28.11.2003г. (налог на имущество)
- ФЗ №300-ФЗ от 03.08.2018г. ст.427 (пониженные тарифы страховых взносов)
  
- Налог на прибыль (первые пять лет -0%, последующие пять лет – 10%)
- Налог на землю (первые пять лет – 0%, последующие пять лет – 0,6%)
- Налог на имущество (первые пять лет -0%, последующие пять лет – 0,5%)
- Страховые взносы на ОПС – 6%
- Взносы на обязательное соц.страхование и на случай временной нетрудоспособности – 1,5%
- Взносы на ОМС – 0,1%

Генеральный директор  
ООО "Специализированный застройщик"  
"Дом на Бульваре"



Байкин А.Г.

26.02 .2023г.





Прошито и пролуженовано на 48  
листах

*Козлова*

/Козлова А.И./

Генеральный директор  
ООО «Финансовый и налоговый  
аудит»

