

# Пулковский

Акционерное общество Специализированный застройщик «Пулковский»  
ОГРН 1203800026044 ИНН 3810086435  
664020, г. Иркутск, ул. Новаторов, 3А, офис 6  
Тел.: 8 (3952) 43-43-56 E-mail: szpulkovskiy@mail.ru

## Пояснения к

### Бухгалтерскому балансу и

### отчету о финансовых результатах за 2022 год.

АО СЗ «Пулковский» находится по адресу: г. Иркутск, ул. Новаторов, д.3А оф.6  
Основным видом деятельности является строительство жилых и не жилых зданий.

Среднегодовая численность за 2022 год 1 (Один) человек.

Уставной капитал Общества составляет 10 000 (Двадцать тысяч) рублей.

Общество филиалов (обособленных подразделений) не имеет.

Передвижение товаров через зону таможенного контроля не осуществлялось.

Государственной поддержки осуществляемой организацией деятельности, а также субсидий из бюджета не получало.

Общество применяет основной режим налогообложения.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по бухгалтерскому учету 01/2008 "Учетная политика организации", Налоговым кодексом РФ, а также в соответствии с иными действующими положениями и нормами, содержащимися в законодательстве о бухгалтерском и налоговом учете и отчетности.

Информация о связанных сторонах на 31.12.2022г.

Сделки с взаимозависимыми сторонами в отчетном периоде отсутствуют.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было. Сделки со связанными сторонами отсутствуют.

В 2022 году переоценка основных средств не производилась.

На 31.12.2022 г. АО СЗ «Пулковский» не имеет просроченной задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами;

не имеет просроченной задолженности перед работниками по выплате заработной платы;

не имеет просроченной кредиторской и дебиторской задолженности.

АО СЗ «Пулковский» занимается строительством жилых домов, выступая застройщиком. Другую деятельность не ведет.

В 2022 году был приобретен в собственность земельный участок, для строительства МКД.

Получено разрешение на строительство «Жилые дома в пер. Пулковский г. Иркутска 1 очередь строительства» № 38гу38303000-37-2021 от 30.09.2021 многоэтажного жилого дома, по адресу г. Иркутск, пер. Пулковский, где АО СЗ «Пулковский» выступает в качестве застройщика. Данное строительство производится за счет заемных денежных

средств и программы кредитования ПАО ВТБ с использованием ЭСКРОУ счетов. На 31.12.2022 года на ЭСКРОУ счетах застройщика аккумулировано 467 888 тыс. рублей.

Строительство МКД носит длительный производственный цикл до конца 2023 года, включающий в себя значительные затраты.

В 2022 году началась работа по получению разрешения на строительство Жилых домов в пер. Пулковский г. Иркутска 2 очередь строительства.

Выручка от оказания услуги заказчика-застройщика производится на момент окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

Условные обязательства и события после отчётной даты отсутствуют.

Судебные разбирательства на отчетную дату отсутствуют.

Генеральный директор АО СЗ «Пулковский»  
01.03.2023



П.В. Поляков



## 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 2022г.	-	8 765	-	(1 015)	7 750
	5250	за 2021г.	-	66 225	-	(66 225)	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	4 750	-	-	4 750
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Комплектная трансформаторная подстанция 4КТПН-1000/6/0,4 КК	5242	за 2022г.	-	3 000	-	-	3 000
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Трансформатор ТМГ-1000/6/0,4 ДУн-11	5243	за 2022г.	-	800	-	(800)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
КПП 6000*4800*2700	5244	за 2022г.	-	215	-	(215)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Контейнер изотермический 20 фут.б/у (оборудован душевой)	5245	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2021г.	-	275	-	(275)	-
Контейнер 10 ф №1	5246	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
Контейнер 10 ф №2	5247	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5257	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
Контейнер 10 ф №3	5248	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5258	за 2021г.	-	100	-	(100)	-
Контейнер 3 ф	5249	за 2022г.	-	100	-	(100)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Контейнер 5 ф		за 2022г.	-	50	-	(50)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 1 оч. строительства		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	(64 000)	(64 000)	-
Земельный участок для обмена		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	(500)	(500)	-
Земельный участок под строительство ТП		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	(500)	(500)	-
Земельный участок от БЭСК		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	-	-	(500)	(500)	-

## 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:	5261	248	-
	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	-	-	-
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	65 000	65 000	-
	5288	-	-	-



Руководитель Поляков Павел Валерьевич  
(расшифровка подписи)

1 марта 2023 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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Поляков Павел

Валерьевич

(расшифровка подписи)

1 марта 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель Поляков Павел Валерьевич  
(расшифровка подписи)

1 марта 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			поступление			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)	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 5521	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -		
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5504 5524	за 2022г. за 2021г. за 2021г.	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	
Прочая	5505 5525	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2022г. за 2021г.	21 922 4	- -	52 655 21 922	- -	(21 600) (4)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	52 977 21 922	- -	
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532 5513 5533	за 2022г. за 2021г. за 2022г. за 2021г.	21 921 4 -	- -	52 343 21 921 313	- -	(21 600) (4)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	52 664 21 921 313	- -	- -
Прочая	5514 5534	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2022г. за 2021г.	21 922 4	- -	52 655 21 922	- -	(21 600) (4)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	52 977 21 922	- -	- -

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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 долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				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.	171 344	440 507	-	-	-	-	-	611 851	
	5571	за 2021г.	-	171 344	-	-	-	-	-	171 344	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	70 281	433 507	-	-	-	-	-	503 788	
	5572	за 2021г.	-	70 281	-	-	-	-	-	70 281	
займы	5553	за 2022г.	101 063	7 000	-	-	-	-	-	108 063	
	5573	за 2021г.	-	101 063	-	-	-	-	-	101 063	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	37 486	31 462	28 430	(25 211)	-	-	-	72 167	
	5580	за 2021г.	-	33 968	3 518	-	-	-	-	37 486	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	33 923	30 996	-	(25 190)	-	-	-	39 728	
	5581	за 2021г.	-	33 923	-	-	-	-	-	33 923	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	45	1	-	(20)	-	-	-	26	
	5583	за 2021г.	-	45	-	-	-	-	-	45	
кредиты	5564	за 2022г.	113	-	12 996	-	-	-	-	13 109	
	5584	за 2021г.	-	-	113	-	-	-	-	113	
займы	5565	за 2022г.	3 405	-	15 434	-	-	-	-	18 839	
	5585	за 2021г.	-	-	3 405	-	-	-	-	3 405	
прочая	5566	за 2022г.	-	464	-	-	-	-	-	464	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	208 830	471 969	28 430	(25 211)	-	-	-	684 018	
	5570	за 2021г.	-	205 312	3 518	-	-	-	-	208 830	



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	65 519	9 085
Расходы на оплату труда	5620	1 787	1 662
Отчисления на социальные нужды	5630	333	297
Амортизация	5640	100	455
Прочие затраты	5650	208 897	80 369
Итого по элементам	5660	276 636	91 868
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(276 388)	(89 916)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	248	1 952

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



Руководитель  
 Поляков Павел  
 Валерьевич  
 (расшифровка подписи)

1 марта 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	29	99	(26)	-	102



Поляков Павел  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

1 марта 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	467 888	30 459	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Поляков Павел  
Валерьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

1 марта 2023 г.