

**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 2022г.	27	(10)	-	-	-	(3)	-	-	-	27	(12)
	5110	за 2021г.	27	(7)	-	-	-	(3)	-	-	-	27	(10)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	27	(10)	-	-	-	(3)	-	-	-	27	(12)
	5111	за 2021г.	27	(7)	-	-	-	(3)	-	-	-	27	(10)

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.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 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 2022г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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:			
	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	185 185	185 185	-
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	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 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)

**Торов Владимир
Владимирович**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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 2022г.	-	-	-	26 751	(26 751)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	20 921	(20 921)	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	26 751	(26 751)	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	20 921	(20 921)	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2022г.	1 143 596	-	1 143 596	1 355 404	(54 541)	-	-	-	2 444 459	-	2 444 459
	5427	за 2021г.	2 555 869	-	2 555 869	3 483 672	(4 895 945)	-	-	-	1 143 596	-	1 143 596

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

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 марта 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	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 011 557	-	54 998	-	(272 431)	-	-	-	-	-	-	2 374 457	-
	5530	за 2021г.	278 645	-	1 709 758	-	(47 217)	-	-	-	-	-	187	2 011 557	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	51 169	-	5 500	-	(5 000)	-	-	-	-	-	-	51 669	-
	5531	за 2021г.	91 332	-	-	-	(40 163)	-	-	-	-	-	-	51 169	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	189 841	-	6 505	-	(186 775)	-	-	-	-	-	-	9 571	-
	5532	за 2021г.	62 651	-	134 182	-	(6 992)	-	-	-	-	-	-	189 841	-
Прочая	5513	за 2022г.	41 189	-	124	-	(967)	-	-	-	-	-	-	40 347	-
	5533	за 2021г.	176	-	40 888	-	(61)	-	-	-	-	-	187	41 189	-
Участники долевого строительства	5514	за 2022г.	222 446	-	-	-	(17 433)	-	-	-	-	X	X	205 012	-
	5534	за 2021г.	112 892	-	109 554	-	-	-	-	-	-	X	X	222 446	-
Участники долевого строительства, использующие ЭСКРОУ-счета	5515	за 2022г.	70 184	-	42 869	-	(62 256)	-	-	-	-	X	X	50 797	-
	5535	за 2021г.	9 802	-	60 382	-	-	-	-	-	-	X	X	70 184	-
Права требования на получение денежных средств с ЭСКРОУ-счетов	5516	за 2022г.	1 436 728	-	580 333	-	-	-	-	-	-	X	X	2 017 061	-
	5536	за 2021г.	11 594	-	1 425 134	-	-	-	-	-	-	X	X	1 436 728	-
Итого	5500	за 2022г.	2 011 557	-	54 998	-	(272 431)	-	-	-	X	-	-	2 374 457	-
	5520	за 2021г.	278 645	-	1 709 758	-	(47 217)	-	-	-	X	-	187	2 011 557	-

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		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.	3 542 058	665 288	53 884	(199)	-	-	-	-	4 261 032
	5571	за 2021г.	1 978 934	1 578 231	22 941	(38 048)	-	-	-	-	3 542 058
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 990 078	104 342	-	-	-	-	-	-	2 094 420
	5572	за 2021г.	1 897 363	92 715	-	-	-	-	-	-	1 990 078
займы	5553	за 2022г.	22 127	-	-	-	-	-	-	-	22 127
	5573	за 2021г.	60 175	-	-	(38 048)	-	-	-	-	22 127
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по кредитам и займам	5555	за 2022г.	22 941	-	53 884	(199)	-	-	X	X	76 627
	5575	за 2021г.	-	-	22 941	-	-	-	X	X	22 941
обязательства перед участниками долевого строительства, использующих ЭСКРОУ-счета	5556	за 2022г.	1 506 912	560 946	-	-	-	-	X	X	2 067 858
	5576	за 2021г.	21 396	1 485 516	-	-	-	-	X	X	1 506 912
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	88 599	65 281	3	(10 482)	-	-	-	-	143 401
	5580	за 2021г.	2 805 931	45 645	1	(2 762 978)	-	-	-	-	88 599
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	37 843	65 182	-	(5 303)	-	-	-	-	97 721
	5581	за 2021г.	161 812	1 609	-	(125 578)	-	-	-	-	37 843
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	-	99	-	-	-	-	-	-	99
	5583	за 2021г.	92	-	-	(92)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	168 278	-	-	(168 278)	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	50 755	-	-	(5 177)	-	-	-	-	45 578
	5586	за 2021г.	21 839	44 036	-	(15 121)	-	-	-	-	50 755
проценты по кредитам и займам	5567	за 2022г.	1	-	3	(1)	-	-	X	X	3
	5587	за 2021г.	-	-	1	-	-	-	X	X	1
обязательства перед участниками долевого строительства	5568	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5588	за 2021г.	2 453 909	-	-	(2 453 909)	-	-	X	X	-

Итого	5550	за 2022г.	3 630 657	730 569	53 887	(10 681)	-	X	-	-	4 404 433
	5570	за 2021г.	4 784 865	1 623 876	22 942	(2 801 026)	-	X	-	-	3 630 657

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 _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	92
Отчисления на социальные нужды	5630	-	15
Амортизация	5640	26	33
Прочие затраты	5650	16 604	3 503
Итого по элементам	5660	16 630	3 643
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	16 630	3 643

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

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 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	-	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**
(расшифровка подписи)

27 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	2 017 061	1 436 728	11 594
в том числе:				
Денежные средства дольщиков, размещенных на эскроу-счетах банка	5801	2 017 061	1 436 728	11 594
Выданные - всего	5810	2 940 706	2 940 706	-
в том числе:				
Имущественные права (требования), в том числе будущие, согласованная залоговая стоимость	5811	2 528 569	2 528 569	-
Ипотека прав аренды земельного участка/сооружения, согласованная залоговая стоимость	5812	332 138	332 138	-
Доля в уставном капитале, согласованная залоговая стоимость	5813	80 000	80 000	-

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель _____
(подпись)

**Торов Владимир
Владимирович**
(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»

ИНН 2543116474 ОГРН 1172536031920

Юридический/почтовый адрес: 690088,
г. Владивосток, ул. Жигура, 26, оф. 10

Тел.: 2-48-40-77

info@ndplus.ru

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»
ЗА 2022 ГОД**

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

27 марта 2023 г.

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

1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик **НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС**»

Сокращенное наименование **ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС»**

ОГРН 1172536031920, ИНН/КПП 2543116474/254301001.

Адрес (место нахождения): 690088, Приморский край, г Владивосток, ул. Жигура, 26, оф 10

Уставный капитал Общества на 01.01.2022 г. составил 80 000 000 руб. В течение 2022 года величина уставного капитала Общества не изменилась.

По состоянию на 01.01.2022 года и в течение 2022 года единственным участником 100% доли в уставном капитале Общества является ООО «ФЕНИКС» ИНН 2543092304. Доля находится в залоге у ПАО «СБЕРБАНК» на основании договоров залога №25/65-Н/25-2020-10-595, №25/65-Н/25-2020-10-596, №25/65-Н/25-2020-10-596 от 14.10.2020 года.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен.

Единоличный **исполнительный орган**: Управляющая организация ООО «**НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ**» ИНН 2543153620, в лице директора Торова В.В., действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № 1 У НДП от 10 декабря 2020 год.

Численность работающих на отчетную дату- 0 человек.

ОКПО 19320291, ОКФС 16, ОКОПФ 12300

Виды деятельности Общества.

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

В 2022 году Общество вело строительство объекта «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская, 100 в г. Владивостоке, 2-й этап строительства, 1 очередь" по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, 100.

Дополнительные виды деятельности:

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества

68.10.12 Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества

68.10.21 Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества

68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений

Общество внесено в реестр субъектов малого предпринимательства (микропредприятие) с 10.09.2017 года.

Организация является резидентом свободного порта Владивосток. Регистрационный номер 25000001965 от 30.04.2020г., соглашение № СПВ-1965/20 от 30.04.2020г.

Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

Реорганизация в 2022 году не проводилась.

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

2. ДАННЫЕ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД, РАСКРЫВАЮЩИЕ ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

В 2022 году Общество не вводило объекты в эксплуатацию, объекты долевого строительства не передавало, выручка по объектам строительства отсутствует за 2022 год.

В отчетном периоде на начало и конец периода, а также движение отсутствовали по следующим активам и обязательствам:

- 1) Наличие и движение активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте,
- 2) Наличие и движение капитальных вложений,
- 3) Наличие и движение финансовых вложений.

Более подробно о наличии и движении активов и обязательств указано в табличных приложения к отчетности.

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г., тыс.руб.
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	6 127
Проценты к уплате	2330	-
Прочие доходы	2340	5 576
Прочие расходы	2350	(43 313)
в том числе:		
реализация наружных инженерных сетей		4 499
безвозмездная передача наружных инженерных сетей		22 252
субсидии для возмещения недополученных доходов Банком		9 937
по капремонту системы ГВС (Майора Филипова д.14, д.16)		5 740
прочие расходы		885
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(31 610)
Налог на прибыль	2410	(1 404)
в том числе:		
текущий налог на прибыль	2411	(1 404)
отложенный налог на прибыль	2412	-
Прочее	2460	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	(33 014)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г., тыс.руб.
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	(33 014)
Справочно		
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-

Обществом получен убыток в 2022 году в результате безвозмездной передачи (пожертвование) инженерных сетей, расходов от реализации наружных инженерных сетей, субсидий для возмещения недополученных доходов Банком, расходов по капремонту системы ГВС (Майора Филипова д.14, д.16), прочих расходов. В 2023 году планируется ввод в эксплуатацию объекта «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская,100 в г. Владивостоке, 2-й этап строительства, 1 очередь" по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, 100, Обществом будет получена прибыль.

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

Прочие доходы	Сумма, тыс. руб.	Прочие расходы	Сумма, тыс. руб.
Реализация Наружных инженерных сетей	4 583	Реализация Наружных инженерных сетей	4 499
Прочие доходы	993	Безвозмездная передача наружных инженерных сетей	22 252
		Субсидии для возмещения недополученных доходов Банком	9 937
-	-	Капремонт системы ГВС (Майора Филипова д.14, д.16)	5 740
-	-	Прочие расходы	885
ИТОГО прочие доходы	5 576	ИТОГО прочие расходы	43 313

Общество провело инвентаризацию своих активов и обязательств по состоянию на 31.12.2022 г., в частности инвентаризацию дебиторской и кредиторской задолженности, инвентаризацию незавершенного строительства, денежных средств.

3. ИНФОРМАЦИЯ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПО ЗАЙМАМ И КРЕДИТАМ И РАСХОДОВ ПО НИМ

В ПАО «Сбербанк России» получено проектное финансирование объекта «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская,100 в г. Владивостоке, 2-й этап строительства, 1 очередь».

Договор о невозобновляемой кредитной линии, №, 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
700200173 от 14.10.2020	77 054	77 054	447	0	13.10.2025
700200174 от 14.10.2020	1 695 269	1 799 611	52 115	0	13.07.2025
700200175 от 14.10.2020	217 755	217 755	1 325	0	13.07.2025
Итого	1 990 078	2 094 420	53 887	0	

Размер основного долга по кредитным договорам, а также начисленные проценты по ним отражен по строке 1410 «Заемные средства» раздел IV «Долгосрочные обязательства».

У ООО «ФЕНИКС» получен беспроцентный заем.

Договор беспроцентного займа, № и 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
2 от 01.03.2019	22 127	22 127	0	0	21.06.2028
Итого	22 127	22 127	0	0	

Размер основного долга по договору займа, отражен по строке 1410 «Заемные средства» раздел IV «Долгосрочные обязательства».

4. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ

001 «Арендованные ОС» Общество арендует у Управления муниципальной собственности г. Владивостока участок: кадастровый номер 25:28:050048:1307, площадь 46 018 кв.м., для строительства объекта «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская, 100 в г. Владивостоке. 2 этап строительства. 1-я очередь», кадастровая стоимость земельного участка -185 185 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: «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская, 100 в г. Владивостоке. 2 этап строительства. 1-я очередь», по состоянию на 31.12.2022 г. в сумме 2 017 061 тыс. руб.

009.01 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» Имущественные права (требования), в том числе будущие, согласованная залоговая стоимость 2 528 568 тыс. руб., Ипотека прав аренды земельного участка/сооружения кадастровый номер 25:28:050048:1307 и кадастровый номер 25:28:050048:1373, согласованная залоговая стоимость 332 137 тыс. руб., Доля в уставном капитале, согласованная залоговая стоимость 80 000 тыс. руб.

5. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКТИВЫ, ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обществом в отчетном периоде не создавались резервы:

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

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

6. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль в отчетном периоде составил 1 404 тыс. руб.

По основной деятельности ставка налога на прибыль применяется 0%, как льгота резидента Свободного порта Владивосток и действует для доходов, сформированных от деятельности, осуществляемой при исполнении соглашения № СПВ-1965/20 от 30.04.2020г. по проекту: «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская, 100 в г. Владивостоке, 2-й этап строительства, 1 очередь».

По прочей деятельности ставка налога на прибыль применяется 20%.

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

Бухгалтерский учет в Обществе велся в 2022 году в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н, Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина РФ, отраслевыми и другими нормативными актами.

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Минфина РФ 06.10.2008 № 106н.

Застройщик применяет общую систему налогообложения.

Ведение учета в целях налогообложения осуществляется в автоматизированном виде в специализированном программном комплексе 1С. Бухгалтерия.

Данные налогового учета в соответствии со ст. 313 НК РФ аккумулируются в бухгалтерских учетных первичных документах, а также бухгалтерских справках и справках-расчетах, которые группируются с помощью дополнительных аналитических признаков в зависимости от степени признания в налоговом учете.

Правила и график документооборота, а также технология обработки учетной информации определены в локальных актах.

Регистры бухучета являются одновременно учетными регистрами налогового учета.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

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 зачен в счет оплаты переданного объекта долевого строительства	62-аванс	62-передача

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 «Общехозяйственные расходы» 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».

Сумма целевых средств дольщика по договору участия в долевом строительстве на дату заключения договора (дата регистрации договора в Управление федеральной службы) отражается бухгалтерскими записями Дебет счета 76.06. Объект Дольщик/Договор Кредит счета 76.09 Объект строительства/Договор/Движение целевых средств.

Средства, отраженные по ДДУ, организация отражает в бухгалтерской отчетности в форме № 1 «Бухгалтерский баланс» по строке 520 «Прочие долгосрочные обязательства» или 660 «Прочие краткосрочные обязательства», в зависимости от срока действия договоров участия в долевом строительстве. Обязательства представляются как краткосрочные, если срок передачи объекта строительства по договорам не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. (П. 19 ПБУ 4/99).

Средства, полученные от дольщиков, не учитываются в составе доходов организации при определении налоговой базы по налогу на прибыль (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Средства участников долевого строительства, размещенные на счетах ЭСКРОУ, не учитываются в составе доходов организации при определении налоговой базы по налогу на прибыль (пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Ведется раздельный учет доходов и расходов в рамках целевого финансирования объектов долевого строительства.

Привлекаемые денежные средства по договорам долевого участия используются застройщиком исключительно для строительства объектов долевого участия.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и с этого момента обязательства застройщика считаются исполненными.

Застройщик определяет стоимость услуг застройщика и финансовый результат от строительства многоквартирного дома по объекту долевого строительства в целом-на дату, когда получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и завершено расходование денежных средств, полученных от дольщиков на установленные Законом N 214-ФЗ цели.

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:

К связанным сторонам ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ПЛЮС» относятся:

Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, тыс. руб.		
		Сальдо на 01.01.2022	Обороты за 2022 год	Сальдо на 31.12.2022
ООО «НОВЫЙ ДОМ ДВ»				
Один учредитель и физическое лицо, выполняющее функции единоличного исполнительного органа	Приобретение проектов для строительства, расчеты производятся в денежной форме	29 123(Д-т)	0,00(Д-т) 5 000(К-т)	24 123(Д-т)
	Передача прав и обязанностей по технологическому присоединению, расчеты производятся в денежной форме	400 (Д-т)	0,00(Д-т) 0,00(К-т)	400 (Д-т)
ООО «ФЕНИКС»				
Участник Общества, доля 100% в УК	Получены беспроцентные займы расчеты производятся в денежной форме	22 127(К-т)	0,00 (Д-т) 0,00 (К-т)	22 127(К-т)
	Выданы беспроцентные займы расчеты производятся в денежной форме	40 000(Д-т)	0,00 (Д-т) 0,00 (К-т)	40 000(Д-т)
ИП Бабенко Сергей Юрьевич				
По Семейному Кодексу РФ один из учредителей Общества состоит в родственных отношениях с ИП Бабенко С.Ю.	Покупка парковочных мест по ДДУ, расчеты производятся в денежной форме	83 000(Д-т)	0,00(Д-т) 0,00(К-т)	83 000(Д-т)
ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»				
Одно физическое лицо, выполняющее функции единоличного исполнительного органа	Оказывает услугу по выполнению функций технического заказчика, расчеты производятся в денежной форме	444(К-т)	5 718 (Д-т) 5 753 (К-т)	479(К-т)
	Переданы полномочия единоличного исполнительного органа и управление деятельностью, расчеты производятся в денежной форме	200 (К-т)	15 600 (Д-т) 16 900 (К-т)	1 500 (К-т)

ООО «ЯВ-СТРОЙ»				
Один учредитель	Выполняет работы по договору генерального на объектах строительства, расчеты производятся в денежной форме	184 164(Д-т) 23 492 (К-т)	972 836 (Д-т) 1 211 474 (К-т)	0,00(Д-т) 77 966 (К-т)

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии со ст.7 Федерального закона №115-ФЗ является Бабенко Екатерина Сергеевна, ИНН 253711834341, гражданка РФ. Хозяйственных операций и выплат денежных средств с конечным бенефициаром не осуществилось в 2022 году.

В 2022 году Обществом выплачены дивиденды участнику Общества ООО «ФЕНИКС»:

- За 2019 год в размере 1 215 тыс. руб.;
- За 2020 год в размере 129 003 тыс. руб.;
- За 2021год в размере 39 781 тыс. руб.

Долгосрочные выплаты в течение отчетного периода связанным сторонам не осуществлялись.

9. 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.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

11. 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.

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 отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. В следующие отчетные периоды Общество не намерено прекращать деятельность.

12. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В 2022 году:

- Общество государственную помощь не получало;

- Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия у Общества отсутствуют;
- Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности в 2022 год не проводились.

Управляющая организация ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»
в лице директора Торова В.В.,
действующего на основании Устава и договора управления №1 У НДП от 10.12.2020 г.

_____ Торов В.В.