

**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	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				запраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022 г.	18 128	33 740	-	-	51 868
	5250	за 2021 г.	12 782	5 345	-	-	18 128
в том числе:	5241	за 2022 г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021 г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	в том числе:	увеличение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	в том числе:
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	176	176	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 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 продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	-	-	-	-
5329	-	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель
(подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 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	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (вдлами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2022 г.	19 144	-	19 144						53 262	-	53 262
	5420	за 2021 г.	13 799	-	13 799					X	19 144	-	19 144
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022 г.	-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021 г.	-	-	-	8	(8)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Запасы в незавершенном производстве	5405	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты на подготовку территории под строительство ЖК по адресу: г. Владивосток, ул. Каштановая	5507	за 2022 г.	18 127	-	18 127	33 741	-	-	-	-	51 868	-	51 868
	5527	за 2021 г.	12 782	-	12 782	5 345	-	-	-	-	18 127	-	18 127
НДС по затратам на подготовку территории под строительство ЖК по адресу: г. Владивосток, ул. Каштановая	5508	за 2022 г.	1 017	-	1 017	377	-	-	-	-	1 394	-	1 394
	5528	за 2021 г.	1 017	-	1 017	-	-	-	-	-	1 017	-	1 017

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 (подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из Длго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022 г.	4 363	(1 850)	52 545	-	(3 791)	-	(1 830)	-	3 680	5	53 123	(20)	
	5530	за 2021 г.	2 245	-	2 182	-	(99)	-	-	-	5	31	4 363	(1 850)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	4 327	(1 850)	49 791	-	(3 786)	-	(1 830)	-	3 680	-	50 332	(20)	
	5532	за 2021 г.	2 241	-	2 176	-	(91)	-	-	-	-	-	4 327	(1 850)	
Прочая	5513	за 2022 г.	37	-	2 754	-	(5)	-	-	-	5	31	2 791	-	
	5533	за 2021 г.	3	-	6	-	(8)	-	-	-	-	-	37	-	
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2022 г.	4 363	(1 850)	52 545	-	(3 791)	-	(1 830)	-	3 680	5	53 123	(20)	
	5520	за 2021 г.	2 245	-	2 182	-	(99)	-	-	-	5	31	4 363	(1 850)	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель

(подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
Материальные затраты	5610	3	-	-	-
Расходы на оплату труда	5620	316	545	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	28	44	-	-
Амортизация	5640	-	-	-	-
Прочие затраты	5650	739	575	-	-
Итого по элементам	5660	1 086	1 164	-	-
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	1 086	1 164	-	-



Руководитель
И.И. Завадский

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 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	23	54	(59)	-	18
в том числе:						
Резерв на оплату отпуска	5701	21	50	(54)	-	17
Резерв на оплату взносов на сумму резерва по отпуск	5702	2	5	(5)	-	2



Руководитель
(подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 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	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
5810	5810	96 000	92 607	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Завадский Андрей
Владимирович
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 г.	
		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 2022 г.			
		5910	-	-	-
		за 2021 г.	5920	-	-
в том числе:					
		за 2022 г.	5911	-	-
		за 2021 г.	5921	-	-



Руководитель

(подпись)

30 марта 2023 г. 15:20

Завладский Андрей

Владимирович

(расшифровка подписи)

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-45»

ИНН 2543103122 / ОГРН 1162536087108

Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год

Данная Пояснительная записка к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-45» за 2022 год подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2022г.

1. Общие сведения об организации

1.1. Полное фирменное наименование:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-45»

1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»

1.3. Юридический адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, ул. Некрасовская, здание 49, помещение 705

1.4. Дата создания организации 29.09.2016

Общество было внесено в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года, за основным государственным номером 1162536087108.

Основной целью деятельности Общества, согласно Уставу, является извлечение прибыли.

1.5. Виды деятельности организации:

Основной вид деятельности организации:

- Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Прочие виды деятельности:

- Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- Разработка строительных проектов
- Строительство жилых и нежилых зданий
- Разборка и снос зданий
- Подготовка строительной площадки
- Расчистка территории строительной площадки
- Производство дренажных работ на сельскохозяйственных землях, землях лесных территорий, а также на строительных площадках
- Производство земляных работ
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества
- Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
- Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
- Покупка и продажа земельных участков
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

запасам, а также способы погашения стоимости основных средств, нематериальных активов и материально-производственных запасов, находящихся в эксплуатации.

Основные положения УП:

С 01.01.2021 г. учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом действия ФСБУ 5/2019 «Запасы» - перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета). (Основание: п. п. 47, 48 ФСБУ 5/2019 "Запасы")

Основные изменения учетной политики в 2022 год

С 01.01.2022 г. организация начинает применять новые Федеральные стандарты бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" утвержденный Приказ Минфина России от 16.04.2021 N 62н.

ФСБУ 6/2020 - при переходе на применение ФСБУ 6/2020 принято решение применить альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики - с единовременной корректировкой балансовой стоимости ОС на дату перехода и без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности.

ФСБУ 26/2020 - решение о переходе на применение ФСБУ 26/2020 перспективно (п. 26 ФСБУ 26/2020, п. 14 ПБУ 1/2008). Новые правила учета применяются только в отношении фактов хозяйственной жизни, имеющих место после даты начала применения нового стандарта. Не корректируются сформированные ранее данные бухгалтерского учета, при составлении бухгалтерской отчетности сравнительные показатели за предыдущие периоды не пересчитываются.

ФСБУ 25/2018 – принят следующий порядок перехода на применение ФСБУ 25/2018:

- в случае если организация Арендатор, то применяется альтернативный способ признания и оценки ППА и обязательства по аренде без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018).

- в случае если организация Арендодатель, то:

по договорам операционной аренды переход на ФСБУ 25/2018 не влечет изменений ни в бухгалтерском учете, ни в отчетности.

по договорам неоперационной (финансовой) аренды переход на применение ФСБУ 25/2018 отразить в отчетности ретроспективно (п. 49 ФСБУ 25/2018). Организация классифицирует объекты учета аренды как объекты учета неоперационной (финансовой) аренды и отразит в учете чистую стоимость инвестиции в аренду, которая сформировалась бы на 01.01.2022, если бы ФСБУ 25/2018 применялся с года заключения договора лизинга на дату перехода путем отражения корректировочных проводок после реформации баланса за 2021 год. В отчетности за 2022 год, в котором будет начато применение ФСБУ 25/2018, сравнительные данные за два предыдущих года отразятся таким образом, как если бы ФСБУ 25/2018 применялся с момента начала аренды

ФСБУ 27/2021 - Порядок оформления первичных документов остается прежним.

1.14. Информация о полученных/выплаченных дивидендах: отсутствует.

1.15. Приобретение долей в уставном капитале третьих лиц: отсутствует.

1.16. Организация не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

1.17. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

1.18. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, в том числе подлежащих оплате в рублях, организациями, являющимися юридическими лицами по

2.4. Информация о сроках погашения займов, полученных (в тыс. руб.):

Счет	Контрагент	Договор контрагента	Дата договора	Срок действия	Процент	Сумма Остаток
67	ООО «СОЗИДАНИЕ»	УКР/1090/УКР1090/КШ15/24092020	24.09.20г.	До полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств	11	91 878 000,00

2.5. Отчет о финансовых результатах

Расшифровка основных показателей тыс. руб.:

Код строки	Наименование показателя	Январь – Декабрь 2022	Январь – Декабрь 2021
2110	Выручка	-	-
	В том числе:	-	-
2320	Проценты к получению	2754	-
	В том числе:	-	-
2330	Проценты к уплате	(6168)	(1303)
	В том числе:		
	Проценты к уплате по займам	(6168)	(1303)
2340	Прочие доходы	1832	1114
	В том числе:		
	Реализация прочего имущества (Компенсация затрат по разработке документации по планировке территории в части разработки проекта планировки и проекта межевания территории в районе ул. Каштановая в городе Владивостоке)	-	1103
	Восстановление резерва по сомнительным долгам	1830	-
	Возврат расходов (госпошлина, страховое возмещение, экспертиза и т. п.)	2	-
	Доходы прошлых лет выявленные в отчетном периоде	-	11
	Доходы (расходы) от реализации доли в УК	-	-
2350	Прочие расходы	(251)	(2496)
	В том числе:		
	Расходы на услуги банков	(56)	(559)
	Прочие операционные расходы	(7)	(69)
	Госпошлина	(188)	(18)
	Резервы по сомнительным долгам	-	(1850)
	Расходы от реализации доли в УК	-	-

Результаты финансово-хозяйственной деятельности организации:

Убыток в размере 2 335 тыс. руб. возник в связи с подготовкой площадей под строительство жилого дома по адресу: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в районе ул. 2-я Поселковая в г. Владивостоке. Ведутся работы по проектированию и подготовке всех необходимых документов, для того, чтобы получить разрешение

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Общество 13.02.2023г получило разрешение на строительство, № 25-28-05-2023 выданное Администрацией города Владивостока, срок действия разрешения заканчивается 13.12.2026г.

5. Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта информация по сделкам.

Список связанных сторон и сделки со связанными сторонами в 2022 году:

Наименование связанной стороны	Описание операций	Сторона договора (для связанной стороны)	Задолженность на 31.12.2021 (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2020 (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2020 (тыс. руб.)
СОЗИДАНИЕ ООО	Предоставление процентного займа	Договор займа УКР/1090/УКР1090/КШ15/24092020 от 24.09.2020	91878	18993	11080

6. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют
- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.
- Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.
- Финансовые риски: Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

Директор

ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»:



Завадский А.В.