

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ДОМ ВЛ»
за 2022 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 ОБЩЕСТВЕ.

Наименование общества:

Полное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НОВЫЙ ДОМ ВЛ».

Сокращенное наименование на русском языке: ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ВЛ».

Место нахождения и почтовый адрес

Юридический адрес: 690088, Россия, Приморский край, Владивостокский городской округ, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10

Юридический адрес: 690088, Россия, Приморский край, Владивостокский городской округ, город Владивосток, улица Жигура, дом 26, офис 10

Дата государственной регистрации и регистрационный номер

Дата регистрации: 02.10.2020 г.

ОГРН: 1202500022515

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной Налоговой службы № 15 по Приморскому краю.

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 2543152419 КПП 254301001

Основной вид деятельности:

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Дополнительные виды деятельности:

68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Кадровая политика:

Численность сотрудников - 0 человек.

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2022 г. – 0 рублей.

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

Сведения об участниках Общества и его доля в Уставном капитале:

До 22.04.2022 г. участниками Общества являлись:

– физическое лицо: Бабенко Екатерина Сергеевна – 50% - 5 000,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 50% - 5 000,00 рублей.

22.04.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– физические лица: Бабенко Екатерина Сергеевна – 35% - 3 500,00 рублей, Попов Павел Георгиевич – 15% - 1 500,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 50% - 5 000,00 рублей.

16.06.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– физические лица: Бабенко Екатерина Сергеевна – 35% - 3 500,00 рублей, Ким Игорь Дмитриевич – 5% - 500,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 60% - 6 000,00 рублей.

23.06.2022 г. произошли изменения в составе участников Общества. Ими стали:

– физические лица: Ким Игорь Дмитриевич – 40% - 4 000,00 рублей;

– юридическое лицо: ООО «ФЕНИКС» - 60% - 6 000,00 рублей.

Высшим органом Общества является Общее собрание участников Общества.

Коллегиальный орган управления не предусмотрен.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – управляющая организация ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» в лице директора Торова Владимира Владимировича (Приказ о вступлении в должность директора

ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ» № 1 от 20.11.2020 г.), действующего на основании устава и договора № 4 У НДВЛ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 10 декабря 2020 года

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. Расшифровка отдельных показателей отчетности организации

2.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) – отсутствуют.

2.2. Основные средства

2.2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	-	(1 090)	-	-	-	(1 453)	-	-	-	(2 542)
	5210	за 2021г.	-	-	215 156	-	-	(1 090)	-	-	-	(1 090)
в том числе:	5201	за 2022г.	-	(419)	-	-	-	(559)	-	-	-	(978)
Сооружения	5211	за 2021г.	-	-	3 566	-	-	(419)	-	-	-	(419)
Здания	5202	за 2022г.	-	(671)	-	-	-	(894)	-	-	-	(1 565)
	5212	за 2021г.	-	-	11 027	-	-	(671)	-	-	-	(671)
Земельные участки	5203	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2021г.	-	-	200 563	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	215 156	-	-	-	-	-	-	-	215 156	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	215 156	-
в том числе:	5221	за 2022г.	3 566	-	-	-	-	-	-	-	3 566	-
Сооружения	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	3 566	-
Здания	5222	за 2022г.	11 027	-	-	-	-	-	-	-	11 027	-
	5232	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	11 027	-
Земельные участки	5223	за 2022г.	200 563	-	-	-	-	-	-	-	200 563	-
	5233	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	200 563	-

2.2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

2.3. Денежные средства и денежные эквиваленты

2.3.1. Наличие и движение денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				поступило	выбыло (погашено)	начислено процентов	
Краткосрочные - всего	5300	за 2022г.	-	8 200	-	-	8 200
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Банковский краткосрочный депозит - овернайт	5301	за 2022г.	-	8 200	-	-	8 200
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.4. Запасы

2.4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	Балансовая стоимость
							себестоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	22 813	-	22 813	47 879	(4)	-	-	X	70 680	-	70 680
	5420	за 2021г.	-	-	-	22 806	(1)	-	-	X	22 806	-	22 806
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	4	(4)	-	-	4	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5403	за 2022г.	22 806	-	22 806	47 875	-	-	-	-	70 680	-	70 680
	5423	за 2021г.	-	-	-	22 806	-	-	-	-	22 806	-	22 806
НДС по незавершенному строительству	5404	за 2022г.	7	-	7	105	-	-	-	-	112	-	112
	5424	за 2021г.	-	-	-	7	-	-	-	-	7	-	7

2.5. Дебиторская и кредиторская задолженность
2.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период									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	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:	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	4 000	62 869	-	(21 429)	-	-	-	-	-	45 440	
	5530	за 2021г.	-	221 422	-	(217 422)	-	-	-	-	-	4 000	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	1 122	-	(966)	-	-	-	-	-	156	
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	4 000	61 747	-	(20 463)	-	-	-	-	-	45 284	
	5532	за 2021г.	-	221 422	-	(217 422)	-	-	-	-	-	4 000	
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	4 000	62 869	-	(21 429)	-	-	X	X	X	45 440	
	5520	за 2021г.	-	221 422	-	(217 422)	-	-	X	X	X	4 000	

2.5.2. 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.	246 214	80 000	24 662	-	-	-	-	-	350 876
	5571	за 2021г.	-	226 000	20 214	-	-	-	-	-	246 214
в том числе: кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2022г.	246 214	80 000	24 662	-	-	-	-	-	350 876
	5573	за 2021г.	-	226 000	20 214	-	-	-	-	-	246 214
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	848	137	35	(87)	-	-	-	-	933
	5580	за 2021г.	-	848	-	-	-	-	-	-	848
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	50	-	-	-	-	-	-	-	50
	5581	за 2021г.	-	50	-	-	-	-	-	-	50
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	798	137	35	(87)	-	-	-	-	882
	5583	за 2021г.	-	798	-	-	-	-	-	-	798
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2022г.	247 062	80 137	24 697	(87)	-	X	X	X	351 809
	5570	за 2021г.	-	226 848	20 214	-	-	X	X	X	247 062

2.6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4	1
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	1 453	1 090
Прочие затраты	5650	52 861	25 934
Итого по элементам	5660	54 318	27 025
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665		
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(47 875)	(22 806)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680		
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6 443	4 219

2.7. Расшифровка прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
<i>Прочие доходы</i>			
Аренда недвижимого имущества	5711	935	2 168
Итого прочих доходов	5710	935	2 168
<i>Прочие расходы</i>			
Содержание имущества, сданного в аренду	5721	(3)	-
Расходы на услуги банков	5722	(40)	(42)
Итого прочих расходов	5720	(43)	(42)

2.8. В отчете о движении денежных средств:

– НДС в сумме 5 510 тыс. руб. включён в показатель строки 4129 «Прочие платежи от текущих операций».

3. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах

Основание связанности	Характер операций	Стоимостные показатели, тыс. руб.					
		Сальдо на 01.01.2022		Обороты за 2022 год		Сальдо на 31.12.2022	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО «Новый дом Менеджмент»							
Единоличный исполнительный орган	Общество оказывает услуги управления хозяйственной деятельностью, расчеты производятся в денежной форме		50	600	600		50
ООО «Феникс»							
Учредитель	Процентные займы, расчеты производятся в денежной форме		123 182		94 371		217 553
Бабенко Екатерина Сергеевна							
Учредитель	Процентные займы, расчеты производятся в денежной форме		115 549	84 000	5 577		37 126
Ким Игорь Дмитриевич							
Учредитель	Процентные займы, расчеты производятся в денежной форме				87 873		87 873
ООО «ЯВ-Строй»							
Один учредитель	Договор аренды имущества, расчеты производятся в денежной форме			154		154	

Бенефициарным владельцем в соответствии с положениями Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г. признаются: Ким Игорь Дмитриевич, ИНН 253705744033, гражданин РФ (доля участия в уставном капитале Общества – 40 %), Бабенко Екатерина Сергеевна (доля участия в уставном капитале Общества - 30,84 %), ИНН 253711834341, гражданка РФ.

4. Информация об основных положениях учетной политики организации

Учетная политика Общества разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, утверждена приказом руководителя от 27 декабря 2021 года. Основными моментами в учетной политике следует признать:

ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ВЛ» предполагает вести свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также, руководствуясь нормами Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с размещением данных денежных средств на счетах эскроу.

Для учета задолженности по полученным денежным средствам в рамках договоров долевого участия будет использоваться счет 76 субсчет 6 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками по договорам долевого участия» в разрезе по участникам долевого строительства и заключенным договорам долевого участия.

Задолженность, возникшая у Общества при получении финансирования в рамках договоров долевого участия до момента исполнения обязательств по ним, в бухгалтерской отчетности отражается:

* в бухгалтерском балансе: по строке 14501 «Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств более 12 месяцев после отчетной даты»; по строке 15501 «Обязательства перед участниками долевого строительства, использующих эскроу-счета, со сроком погашения обязательств менее 12 месяцев после отчетной даты»;

* в отчете о движении денежных средств: по строке 4111 «Поступления денежных потоков от продажи продукции, товаров, работ и услуг».

Доля «входного» НДС (сумма налога, уплаченная заказчиком-застройщиком поставщикам за приобретенные материальные ценности, а также подрядным организациям за выполненные СМР по строительству жилого дома) относится на фактическую стоимость построенного жилого дома и затем распределяется пропорционально площади передаваемого каждому участнику долевого строительства части построенного объекта: на фактическую стоимость квартир построенных за счет собственных средств и на фактическую стоимость квартир построенных за счет средств дольщиков. Аналитический учет таким сумм ведется по субсчету 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

Доля «входного» НДС, относящаяся к прочим видам деятельности, отличной от деятельности заказчика-застройщика, принимается к вычету в полной сумме.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Косвенные расходы списываются на финансовый результат в том периоде, в котором были образованы.

Для целей бухгалтерского учета затраты на производство учитываются в разрезе объектов строительства, т.е. все прямые затраты учитываются в разрезе установленных статей затрат по отдельным объектам строительства на выполнение строительных работ, остальные затраты учитываются по местам их возникновения и включаются в себестоимость отдельных объектов строительства в соответствии с установленным методом распределения.

В отчетности затраты по незавершенному строительству объектов долевого участия и сумм НДС, относящихся на данные затраты, отражаются в разделе II. Оборотные активы, в составе показателя Запасы отдельными строками: «Незавершенное строительство объектов долевого участия», «НДС по незавершенному строительству объектов долевого участия».

Доходы, в зависимости от их характера, условия получения и направления деятельности организации, подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (реализация объектов

недвижимого имущества, услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве).

К бухгалтерскому учету выручка принимается в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Устанавливается порядок признания выручки в целях ведения бухгалтерского учета по начислению (ПБУ 9/99).

Налог на прибыль

– Исчисляются авансовые платежи по налогу на прибыль ежеквартально по итогам отчетного периода. В соответствии с п. 3 ст.286 НК РФ предприятие оплачивает только ежеквартальные платежи.

– Отчетными периодами по налогу на прибыль признаются 1 квартал, первое полугодие, 9 месяцев. Задолженность перед бюджетом по авансовым платежам налога на прибыль начисляется.

– Регистры бухгалтерского учета являются одновременно учетными регистрами налогового учета.

– Применяется налоговая ставка налога на прибыль в размере 20 % (п. 1 ст. 284 НК РФ) по прочим доходам.

5. Финансово-хозяйственная деятельность.

Доходные вложения в материальные ценности на балансе на 31.12.2022 г на сумму 212 614 тыс. руб., в т. ч.:

- Металлическое хранилище (25:28:040003:321) – 149 тыс. руб.;
- Главный корпус (25:28:040003:315) – 4 366 тыс. руб.;
- Водопроводная сеть завода (вне зданий на территории завода) (25:28:040003:566) – 133 тыс. руб.;
- Ограждение завода – 84 тыс. руб.;
- Скважина артезианская для воды (25:28:040003:583) – 229 тыс. руб.;
- Тупик железнодорожный (25:28:040003:598) – 1 082 тыс. руб.;
- Электросеть завода силовая (25:28:040003:599) – 23 тыс. руб.;
- Контора завода, столовая (25:28:040003:305) – 365 тыс. руб.;
- Корпус легковых машин и моторов (25:28:040003:306) – 2 580 тыс. руб.;
- Механический цех (25:28:040003:307) – 1 168 тыс. руб.;
- Котельная (25:28:040003:308) – 230 тыс. руб.;
- Малярный цех легкового участка (25:28:040003:309) – 256 тыс. руб.;
- Деревообрабатывающий цех (25:28:040003:310) – 448 тыс. руб.;
- Склад (25:28:040003:311) – 154 тыс. руб.;
- Склад (25:28:040003:312) – 82 тыс. руб.;
- Проходная (25:28:040003:313) – 45 тыс. руб.;
- Гараж (25:28:040003:314) – 360 тыс. руб.;
- Газогенераторная будка (25:28:040003:316) – 28 тыс. руб.;
- Склад ГСМ (25:28:040003:317) – 34 тыс. руб.;
- Здание спортивно-оздоровительного корпуса (25:28:040003:320) – 235 тыс. руб.;
- Земельный участок кад. номер 25:28:040003:2061 – 200 563 тыс. руб.

Вышеуказанные материальные ценности были приобретены для строительства объекта долевого участия. Однако, руководством было принято решение в период проведения предпроектных работ сдавать в аренду имущество третьим лицам. При получении разрешения на строительство и начале строительных работ объекты, находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040003:2061 будут ликвидированы.

Дебиторская задолженность 45 440 тыс. руб. из нее основная:

- по расчету с покупателями и заказчиками – 156 тыс. руб.;
- по расчету с поставщиками и подрядными организациями – 45 284 тыс. руб., основные из них:

МУПВ ВПЭС – 31 811 тыс. руб.;

ООО «АБ «Оса» – 6 714 тыс. руб.;

ИП Горбатенко Т. П. – 1 639 тыс. руб.;

ИП Меликсетян С. С. – 4 400 тыс. руб.

Денежные средства на 31.12.2022г.

– 51 счет – 22 тыс. руб.

– 58 счет – 8 200 тыс. руб.

Открытые расчетные счета в банках:

Ф-л Дальневосточный ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ»

рублевый 40702810700020004121

Кредиторская задолженность:

по расчету с поставщиками и подрядчиками - предоплата по договорам поставок, работ и услуг, связанных со строительством объекта и благоустройством – является текущей;

по расчету с бюджетом по налогам и сборам – 882 тыс. руб.

Полученные займы и кредиты на 31.12.2022г. – 350 876 тыс. руб.

Наименование показателя		На начало года	Изменения за период						На конец года	Срок гашения займа/кредита
Наименование займодавца/кредитора	Дата и номер договора займа/кредита		поступило				выбыло			
			в результате хозяйственных операций	перевод по договорам цессии	в стоимость инвестиционного актива	в состав прочих расходов	погашение	списано на финансовый результат		
Долгосрочные займы - всего		246 215	80 000	84 000	18 900	5 761		(84 000)	350 876	X
в том числе:										
Бабенко Екатерина Сергеевна	б/н от 07.12.2020									
	<i>основной долг</i>	50 000	-	-	-	-	-	(32 000)	18 000	26.10.2025
	<i>проценты</i>	4 784			3 024				7 808	26.10.2025
Бабенко Екатерина Сергеевна	б/н от 10.02.2021									
	<i>основной долг</i>	3 000							3 000	09.02.2026
	<i>проценты</i>	240			270				510	09.02.2026
Бабенко Екатерина Сергеевна	б/н от 26.10.2020									
	<i>основной долг</i>	52 000						(52 000)	-	26.10.2025
	<i>проценты</i>	5 526			2 282				7 808	26.10.2025
Ким Игорь Дмитриевич	б/н от 07.12.2020 – договор уступки от 28.06.2022 г.									
	<i>основной долг</i>			32 000					32 000	26.10.2025
	<i>проценты</i>				1 476				1 476	26.10.2025
Ким Игорь Дмитриевич	б/н от 26.10.2020 – договору уступки от 28.06.2022 г.									
	<i>основной долг</i>			52 000					52 000	26.10.2025
	<i>проценты</i>				2 398				2 398	26.10.2025
ООО «Морепродукт Трейд»	б/н от 12.04.2021									
	<i>основной долг</i>	7 000							7 000	11.04.2026
	<i>проценты</i>	483				840			1 323	11.04.2026
ООО «Феникс»	б/н от 08.09.2022									
	<i>основной долг</i>		39 000						39 000	22.11.2030
	<i>проценты</i>					1 209			1 209	22.11.2030
ООО «Феникс»	б/н от 10.02.2021									
	<i>основной долг</i>	105 000							105 000	09.02.2026
	<i>проценты</i>	8 363			9 450				17 813	09.02.2026
ООО «Феникс»	б/н от 11.02.2021									
	<i>основной долг</i>	9 000	41 000						50 000	10.02.2026
	<i>проценты</i>	819				3 712			4 531	10.02.2026
Долгосрочные кредиты - всего		-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
Всего:										
	<i>основной долг</i>	226 000	80 000	84 000				(84 000)	306 000	X
	<i>проценты</i>	20 215			18 900	5 761			44 876	X

Сумма основного долга и начисленных процентов по договорам займов отражена в бухгалтерском балансе по строке 1410 «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства».

6. Налог на прибыль

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

7. Факты неприменения правил бухгалтерского учета

Отсутствуют.

8. Риски хозяйственной деятельности

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 займы и кредиторскую задолженность. Основной целью этих инструментов является привлечение средств для финансирования проектов Хозяйства.

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.

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. На бизнес Хозяйства оказывают влияние экономика и финансовые рынки РФ, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом они подвержены частым изменениям, что в совокупности с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные сложности для предприятий, ведущих бизнес в РФ.

Признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, проведение специальной операции на Украине и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

На дату подписания настоящей отчетности оценить последствия геополитической напряженности, а также уже введенных в 2022 году санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, имевшие место в отчетном периоде, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Хозяйства.

При этом руководством Хозяйства были предприняты меры по минимизации расходов Хозяйства на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Общество не относится к отраслям, пострадавшим от последствий коронавирусной инфекции, сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Хозяйства и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует; указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Хозяйства не происходило задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

9. События, произошедшие после отчетной даты

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

10. 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;
- 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.

Общество не имеет по состоянию на 31.12.2022 г. разногласий с налоговыми органами.

Общество не имеет по состоянию на 31.12.2022 г. судебных исков.

11. Информация о прекращении деятельности Общества

Фактов, которые могли бы влиять на непрерывность деятельности руководством Общества в качестве существенных, не установлено. Прекращение деятельности не предполагается. Общество предполагает вести свою деятельность непрерывно и дальше, не смотря на сложившийся убыток от хозяйственной деятельности.

Текущие отрицательные активы и убыток сформировались из-за того, что ООО «СЗ НОВЫЙ ДОМ ВЛ» является компанией-застройщиком, в настоящий момент осуществляется строительство жилого комплекса в районе ул. Иртышская, 19 в г. Владивостоке (1 этап строительства). До настоящего момента строительство данного объекта осуществляется за счет собственных и заемных средств компании. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию объекта, а также признание выручки согласно проектной декларации – 3 квартал 2026 г. До указанной даты Общество будет нести убытки в размере управленческих расходов.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

12. Прочая информация

- Активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте нет.
- Государственной помощи в 2022 году нет.
- Прекращаемой деятельности нет.
- Участия в совместной деятельности нет.
- Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет, рисков хозяйственной деятельности нет.
- Общество не совершало в 2022 г. сделок, которые признаются контролируруемыми в соответствии с п.2 ст. 105.14 НК РФ.
- Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности в 2022 год не проводилось.
- По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества не имеются выданные поручительства.
- Забалансовых счетов нет

Директор управляющей организации ООО «НОВЫЙ ДОМ МЕНЕДЖМЕНТ»,
действующий на основании Устава и договора № 4 У НДВЛ от 10.12.2020 г.

В. В. Торгов

30.03.2023 г.