

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

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
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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



Руководитель

Чегина Оксана Николаевна

(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	-
	5210	за 2021г.	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	-
в том числе:													
	земельный участок ОС	5201											
земельный участок СИО	5211	за 2021г.	1 101	-	-	-	-	-	-	-	-	1 101	-
	5202	за 2022г.	899	-	-	-	-	-	-	-	-	1 101	-
	5212	за 2021г.	899	-	-	-	-	-	-	-	-	899	-
	5220	за 2022г.	90 121	(373)	-	-	-	-	-	-	-	899	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5230	за 2021г.	70 653	(3 506)	-	(1 316)	460	(512)	(512)	20 784	3 185	90 121	(885)
												90 121	(373)
Здания	5221	за 2022г.	85 000	-	-	-	-	-	-	-	-	85 000	-
	5231	за 2021г.	64 216	(3 185)	-	-	-	-	-	20 784	3 185	85 000	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5222	за 2022г.	5 121	(373)	-	-	-	-	(512)	-	-	5 121	(885)
	5232	за 2021г.	6 437	(321)	-	(1 316)	460	(512)	(512)	-	-	5 121	(373)

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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	177 655	839 847	(1 003 982)	-	13 520
	5250	за 2021г.	41 267	148 106	(11 717)	-	177 655
в том числе:							
	ЖК "Пальмбур"						
	5241	за 2022г.	177 655	839 847	(1 003 982)	-	13 520
	5251	за 2021г.	41 267	148 106	(11 717)	-	177 655

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	-	-
в том числе:	5270	-	-
	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	90 337	90 849	68 248
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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
здания	5288	85 000	85 000	-
земельный участок	5289	1 101	1 101	1 101



Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

(подпись)

21 июля 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Наличие и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	-	-	2 200
	5315	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	-	-	2 200
	5316	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	2 200	-	-	-	-	-	2 200
	5310	за 2021г.	3 907	-	-	(3 907)	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года									
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022г.	3 720	-	3 720	65 725	(68 111)	-	X	1 344	-	1 344
	5420	за 2021г.	818	-	818	49 188	(46 286)	-	X	3 720	-	3 720
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	3 720	-	3 720	65 725	(68 111)	-		1 334	-	1 334
	5421	за 2021г.	818	-	818	49 188	(46 286)	-		3 720	-	3 720
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-		-	-	-

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 _____
Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

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

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, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную 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 сомнитель- ным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	12 768	-	961 870	-	(891 823)	-	-	-	-	-	82 815	-
	5530	за 2021г.	4 804	-	9 082	-	(1 118)	-	-	-	-	-	12 768	-
в том числе:	5511	за 2022г.	3 260	-	1 200	-	(3 700)	-	-	-	-	-	760	-
	5531	за 2021г.	220	-	3 630	-	(590)	-	-	-	-	-	3 260	-
	5512	за 2022г.	2 757	-	981	-	(2 757)	-	-	-	-	-	981	-
	5532	за 2021г.	90	-	2 757	-	(90)	-	-	-	-	-	2 757	-
	5513	за 2022г.	6 751	-	959 689	-	(885 366)	-	-	-	-	-	81 074	-
	5533	за 2021г.	4 494	-	2 695	-	(438)	-	-	-	-	-	6 751	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2022г.	12 768	-	961 870	-	(891 823)	-	X	-	-	-	82 815	-
	5520	за 2021г.	4 804	-	9 082	-	(1 118)	-	X	-	-	-	12 768	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
				поступление		выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	148 898	270 449	-	(296 342)	-	-	123 005
в том числе:	5571	за 2021г.	3 000	146 488	-	(590)	-	-	148 898
кредиты	5552	за 2022г.	126 509	165 649	-	(292 158)	-	-	-
займы	5572	за 2021г.	-	126 509	-	-	-	-	-
	5553	за 2022г.	22 389	104 800	-	(4 184)	-	-	126 509
	5573	за 2021г.	3 000	19 979	-	(590)	-	-	123 005
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	22 389
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	109 527	101 855	-	(92 103)	-	X	119 279
в том числе:	5580	за 2021г.	117 597	41 950	-	(50 020)	-	-	109 527
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	28 884	85 659	-	(67 846)	-	-	46 697
	5581	за 2021г.	36 959	41 725	-	(49 800)	-	-	28 927
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	43	6 267	-	(4 399)	-	-	1 911
	5583	за 2021г.	38	225	-	(220)	-	-	43
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
задолженность перед учредителем	5567	за 2022г.	80 600	9 929	-	(19 858)	-	X	70 671
	5587	за 2021г.	80 600	-	-	-	-	X	80 600
Итого	5550	за 2022г.	258 425	372 304	-	(388 445)	-	-	242 284
	5570	за 2021г.	120 597	188 438	-	(50 610)	-	-	258 425

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	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«В.Н.»
г. Калининград * ИНН 53 53 0000000

Руководитель

(подпись)

Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 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:				
Средства дольщиков, размещенные на счетах ЭСКРОУ	5801	389 097	294 593	42 584
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
Обеспечение обязательств по кредитному договору (залог доли УК)	5811	10	10	10
Обеспечение обязательств по договору ипотеки 38/21/и1 от 17.06.21	5812	382 100	382 100	382 100



Руководитель
Чегина Оксана Николаевна
(расшифровка подписи)

21 июля 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«В.Н.»
ЗА 2022 ГОД**

Содержание

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ	3
1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА	3
2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
2.1. Краткая характеристика деятельности	4
2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике	5
2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества	5
II. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ.....	5
1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД.....	6
III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	8
3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса	8
3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса.....	8
3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса	9
3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса.....	9
3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса.....	10
3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса	10
3.2.2.1. Займы и кредиты	10
3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса	11
IV. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	12
V. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)	12
VI. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	14
VII. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	14
VIII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ.....	14
IX. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	14
X. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
XI. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ..	15
XII. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.....	16
XIII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ	18
XIV. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА	18

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

- 1.1 Полное наименование Общества:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «В.Н.»
- 1.2 Сокращенное наименование Общества:** ООО «Специализированный застройщик «В.Н.»
- 1.3 Организационно-правовая форма:** Общество с ограниченной ответственностью
- 1.4 Юридический адрес:** 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер А, кабинет 103
- 1.5 Почтовый адрес:** 236029, Калининградская обл., Калининград г, ул. Краснокаменная, дом 42, литер А, кабинет 103
- 1.6 ИНН:** 3917016864
- 1.7 ОГРН:** 1033917000039
- 1.8 Дата государственной регистрации:** 05.01.2003
- 1.9 Основные виды деятельности Общества:** 41.20 строительство объектов жилой недвижимости
- 1.10 Среднесписочная численность работников Общества на конец отчетного года:** 1 чел.
- 1.11 Уставный капитал Общества на конец отчетного года:** 10 тыс. руб.
- 1.12 Аудитор Общества:** ООО «Финансовая Гармония»
- 1.13 Органы управления Общества:** единоличный исполнительный орган общества

Высший орган управления Общества - Общее собрание участников

Функции единоличного исполнительного органа исполняет директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «В.Н.» в соответствии с приказом №5 от 25.01.2023 г. Чегина О. Н. До указанной даты функции единоличного исполнительного органа исполнял Шимко А.В. в соответствии с приказом № 3 от 19.05.2020 г.

Выплаты в виде дивидендов и (или) иного вида вознаграждения в 2021 г. в адрес основного управленческого персонала не осуществлялись. В 2022 г. были произведены выплаты в виде дивидендов в размере 9 929 тыс. руб.*

* В соответствии с пунктом 11 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор, иные лица, осуществляющие полномочия единоличного исполнительного органа организации), их заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления организации, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

1.14 Главный бухгалтер

Должность главного бухгалтера не предусмотрена, функции ведения бухгалтерского и налогового учета возложена на специализированную организацию, согласно договору аутсорсинга № 01/2020/ВН от 01.12.2020 г. с ООО «КРАФТ» (ИНН 3916501113). Стоимость

услуг за 2021 г. – 2022 г. составила 100 000 руб./мес., в 2022 г. стоимость - 300 000 руб./месяц.

1.15 Режим налогообложения: УСН 6%

1.16 Статус общества

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Общество относится к субъектам малого и среднего бизнеса.

2. СВЕДЕНИЯ О ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Краткая характеристика деятельности

Деятельность Общества направлена на получение прибыли.

К текущей деятельности Общества относится строительство объекта жилой недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости". Общество выполняет функцию застройщика объекта жилой недвижимости проекта ЖК «Пальмбург».

Объект - Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенной автостоянкой в пос. Прибрежное Гурьевского района Калининградской обл.

Проект включает в себя 4 жилых 4-х этажных дома на 160 квартир.

- 1 этап – включает в себя жилые дома №1, № 2, на 32 квартиры каждый;
- 2 этап – включает в себя жилой дом №3 на 64 квартиры;
- 3 этап – включает в себя жилой дом №4 на 32 квартиры.

Застройку осуществляет ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» на земельном участке, находящемся в собственности ООО «Специализированный застройщик «В.Н.».

Таблица 1
Характеристики земельного участка:

Наименование	Участок
Кадастровый номер	39:03:060401:758
Площадь	10 315 кв. м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для строительства многоквартирных жилых домов, для многоквартирной застройки
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	5 569 171,65 руб.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор ипотеки (залога) № 38/21/и1 от 17.06.2021 Банк ВТБ (ПАО)

2.2. Основные показатели деятельности Общества в динамике

2.2.1. Финансовые показатели деятельности Общества

За отчетный период деятельность организации связана с возведением ЖК «Пальмбург». За отчетный период организация получила доходы в виде от ввода домов в эксплуатацию и передачу объектов дольщикам. В течение 2022 г. объем строительства осуществлялся с привлечением кредитной линии Банка ВТБ (ПАО) и получением займов от контрагентов.

I. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЕЕ ИЗМЕНЕНИЯХ

1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества формируется в соответствии с положениями по Бухгалтерскому учету, Учетной политикой и действующими в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Принятая Обществом Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

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

Представленная отчетность является пересмотренной в соответствии с ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность в связи с установлением счетной ошибки в показателях первоначальной отчетности.

Основанием для внесения изменений в ранее предоставленную отчетность послужило исправление методологической ошибки по определению вида актива и исправления ошибки, связанную со способом перехода к новым требованиям учетной политики, для сопоставимости данных с предыдущими периодами.

Таблица 2

Исправление основных показателей бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	До корректировки		После корректировки		Основание для корректировки
	Код строки	Сумма, тыс. руб.	Код строки	Сумма, тыс. руб.	
2020 год					
Основные средства	1150	111 904	1150		Изменение Учетной политики
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	1160	68 248	
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	43 656	
Запасы	1210	818	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	818	
Дебиторская задолженность	1230	63 213	1230	220	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		58 409			

Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	4 584	
Доходы будущих периодов	1530	58 409	1530	0	Изменение Учетной политики
Валюта баланса	1600	180 357	1600	121 948	Изменение Учетной политики
2021 год					
Основные средства	1150	243 584	1150	0	Изменение Учетной политики
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	1160	90 849	
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	178 554	
Запасы	1210	3 720	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	3 720	
Дебиторская задолженность	1230	330 801	1230	3 260	Изменение Учетной политики
в т.ч. задолженность участников долевого участия		318 021		0	
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	9 508	
Доходы будущих периодов	1530	318 021	1530	0	Изменение Учетной политики
Кредиторская задолженность	1520	109 534	1520	109 527	Исправление счетной ошибки
Валюта баланса	1600	578 159	1600	285 945	Изменение Учетной политики
2022 год					
Основные средства	1150	76 242	1150	0	Изменение Учетной политики
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	1160	90 337	
Прочие внеоборотные активы «Строительство инвестиционного объекта (СИО)»	1190	0	1190	14 419	
Запасы	1210	1 334	1210	0	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Запасы, предназначенные для СИО»	1190	0	1190	1 334	
Дебиторская задолженность	1230	82 815	1230	81 525	Изменение Учетной политики
Прочие внеоборотные активы «Дебиторская задолженность, связанная с СИО»	1190	0	1190	1 290	
Заемные средства	1510	123 004	1510	0	Исправление технической ошибки
Заемные средства	1410	0	1410	123 005	
Валюта баланса	1600	309 722	1600	338 236	Изменение Учетной политики, исправление счетной ошибки

Исправленная бухгалтерская отчетность будет представлена во все адреса, в которые ранее была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2022 ГОД

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы 1С:Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1

Регистры бухгалтерского учета, сформированные с применением специализированной бухгалтерской программы, распечатываются ежегодно, не позднее 30 апреля следующего года.

Организация не является плательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02)

Внесены изменения в Учетную политику Общества с 2022 года в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Способ перехода выбран ретроспективно в упрощенном порядке.

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в последний раз.

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде.

Строительство объектов недвижимости организация рассматривается в целях бухгалтерского учета как выполнение строительных работ, стоимость которых отражается в разд. I "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Строительство инвестиционного объекта (СИО)». Способ отражения ретроспективно.

Сырье, материалы и тому подобные активы, используемые для создания внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в составе внеоборотных активов по строке «Прочие внеоборотные активы» с отдельной строкой «Запасы, предназначенные для строительства инвестиционного объекта». Способ отражения ретроспективно.

При возникновении дебиторской задолженности для исполнения строительства инвестиционного объекта (целевое использование) дебиторская задолженность отражается в разделе I «Внеоборотные активы» в составе стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» с отражением отдельной строкой «Дебиторская задолженность, связанная со строительством инвестиционного объекта».

Дебиторская задолженность, возникшая по прочим операциям, отражается в разделе II «Оборотные активы» по стр. 1230 «Дебиторская задолженность».

В случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора). Способ перехода выбран ретроспективный.

В отчетности организации за 2022 г сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, не пересчитывались.

II. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ФОРМ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерский баланс Общества составлен в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации (ПБУ 4/99)», утв. Приказом МФ РФ от 06.07.1999. № 43н по форме, утв. Приказом МФ РФ от 02.07.2010 № 66н.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций приводятся в бухгалтерском балансе общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности незначителен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения Общества или финансовых результатов ее деятельности.

Показатель признается существенным, в случае если его величина в общем итоге соответствующих данных составляет не менее десяти процентов.

Информация, выходящая за пределы существенности, раскрывается в бухгалтерской отчетности в соответствии с профессиональным суждением лица, ответственного за составление отчетности. Показатели, не нашедшие отражения в формах отчетности, но признанные важными для пользователей, раскрываются в настоящей пояснительной записке.

3.1. Пояснения к активу бухгалтерского баланса

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2021г. составляет 285 945 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 282 631 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 3 314 тыс. руб.

Валюта бухгалтерского баланса Общества по состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. составляет 338 236 тыс. руб.

Актив бухгалтерского баланса включает:

- Внеоборотные активы на сумму: 107 380 тыс. руб.
- Оборотные активы на сумму: 230 856 тыс. руб.

3.1.1. Пояснения к разделу I бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Прочие внеоборотные активы» отражается информация о прочих активах со сроком обращения, превышающим 12 месяцев.

Согласно п. 11 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н) для целей бухгалтерского учета основных средств к инвестиционной недвижимости относятся основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Указанное имущество учитывается в составе доходных вложений в материальные ценности.

Согласно п. 15 ФСБУ 6/2020 при оценке основных средств по переоцененной стоимости стоимость основного средства регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась существенно от их справедливой стоимости.

Согласно правилам ФСБУ инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной (справедливой) стоимости, не амортизируется (п. 28 ФСБУ 6/2020). Так же в состав неамортизируемого имущества входят земельные участки (п. 28 ФСБУ 6/2020).

При переходе на ФСБУ 6/2020 доходные вложения в материальные ценности были выделены материальные ценности, подлежащие переоценке, и приведены к справедливой стоимости следующие основные средства:

Таблица 3

Переоценка инвестиционной недвижимости

			Тыс.руб.
Объект инвестиционной недвижимости	Первоначальная стоимость	Переоценка	Стоимость после переоценке
Объект недвижимости	64 216	20 784	85 000

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Оценка запасов при отпуске в производство и ином выбытии производится по ФИФО.

Для основной массы запасов фактическая себестоимость будет представлять собой суммы расходов, направленные на приобретение активов, их доставку, доведение до состояния, пригодного к использованию

В составе внеоборотных активов (раздел I) наибольший удельный вес имеют статьи:

- По состоянию на 31.12.2021 г.:

- Доходные вложения в материальные ценности 90 849 тыс. руб.;
- «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) на сумму 191 782 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 178 554 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 3 720 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 9 508 тыс. руб.

- По состоянию на 31.12.2022 г.:

- Доходные вложения в материальные ценности 90 337 тыс. руб.;
- «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 бухгалтерского баланса) в сумме 17 043 тыс. руб. с разбивкой на следующие активы:
 - строительство инвестиционного объекта – 14 419 тыс. руб.
 - запасы, предназначенные для СИО – 1 334 тыс. руб.
 - дебиторская задолженность, связанная с СИО – 1 290 тыс. руб.

3.1.2. Пояснения к разделу II бухгалтерского баланса

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2021 оборотные активы (раздел II) составили 3 314 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 54 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 3260 тыс. руб.;

➤ По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 оборотные активы (раздел II) составили 230 856 тыс. руб., в т.ч. денежные средства (строка 1250 бухгалтерского баланса) в сумме 147 131 тыс. руб., дебиторская задолженность (строка 1230) в сумме 81 525 тыс. руб.

3.2. Пояснения к пассиву бухгалтерского баланса

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2021 г.:

- Капитал и резервы на сумму 27 510 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 148 898 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 109 527 тыс. руб.

Пассив бухгалтерского баланса включает по состоянию на 31.12.2022 г.:

- Капитал и резервы на сумму 95 942 тыс. руб.;
- Долгосрочные обязательства на сумму 123 005 тыс. руб.
- Краткосрочные обязательства на сумму 119 279 тыс. руб.

3.2.1. Пояснения к разделу III бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетные даты 31.12.2021г., 31.12.2022 г. в составе Капитала и Резервов (раздел III) наибольший удельный имеет статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 бухгалтерского баланса).

По итогам деятельности Общества за прошлый год (2021) получена чистая прибыль в сумме 355 тыс. руб. В 2022г. чистая прибыль – 68 432 тыс. руб.

Таблица 3

Показатель	Сумма на 31.12.2022 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль прошлых лет с учетом ФСБУ6	27 510
Чистая прибыль 2022г.	68 432
Итого	95 942

3.2.2. Пояснения к разделу IV бухгалтерского баланса

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022 г. в составе Долгосрочных обязательств (раздел IV) наибольший удельный вес имеет статья «Заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса), которая включает полученные займы от контрагентов на сумму 123 004 тыс. руб.

Полученные займы предназначены для осуществления строительства инвестиционного объекта ЖК «Пальмбург». На 31.12.2022 году стадия готовности составила:

- I этап – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 18.07.22г.
- II этап – получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 20.12.22г.
- III этап – стадия готовности 7%.

3.2.2.1. Займы и кредиты

По статье бухгалтерского баланса «Заемные средства» показываются долгосрочные обязательства Общества по займам.

По состоянию на отчетную дату 31.12.2022г. задолженность Общества по займам, со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты, составляет 123 004 тыс. руб. в т. ч.

- сумма основного долга по займам **123 004 тыс. руб.**

С ВТБ (ПАО) заключен кредитный договор № 38/21 от 17.06.2021г.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору оформлен, земельный участок, принадлежащий Обществу на основании права собственности, имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер: 39:03:060401:758;
- адрес (местоположение): Российская Федерация, Калининградская область, Гурьевский муниципальный округ, п Прибрежное, ул.Южное Полукольцо, земельный участок 6;
- площадь, м2: 10 315;

- категория земель: земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов;
- кадастровая стоимость – 5 569 171,65 руб.

Так же в качестве обеспечения обязательств в размере 312 800 тыс. руб. предоставлен залог доли (100%) в Уставном капитале.

В связи с вводом в эксплуатацию домов по 1 и 2 этапам и раскрытием счетов эскроу было произведено погашение двух кредитных линий в размере 292 000 тыс. руб. На 31.12.2022 г. задолженность перед банком по предоставленным кредитам отсутствует.

По состоянию на 31.12.2022 заключены следующие договора займа:

Таблица 4

№ договора	Дата договора	Срок погашения	Остаток задолженности	Предоставленное обеспечение
ДЗ №21/12	21.12.2022	31.12.2027	18 000	без обеспечения
ДЗ № 29/12/ВН	29.12.2022	31.12.2027	50 000	без обеспечения
ДЗ № 22/12	22.12.2022	31.12.2027	400	без обеспечения
ДЗ № 29/12	29.12.2021	31.12.2027	968	без обеспечения
ДЗ № 30/12	30.12.2022	31.12.2027	10 807	без обеспечения
ДЗ № 15/03	15.03.2021	31.12.2027	2 100	без обеспечения
ДЗ № 25/09	25.09.2022	31.12.2027	15 000	без обеспечения
ДЗ № 3	20.12.2021	31.12.2027	6 229	без обеспечения
ДЗ № 05/03	05.03.2021	31.12.2027	1 700	без обеспечения
ДЗ № 29/12	29.12.2020	31.12.2027	3 000	без обеспечения
ДЗ № 25/10	25.10.2022	31.12.2027	2 700	без обеспечения
ДЗ № 20/09/ВН	20.09.2022	31.12.2027	4 000	без обеспечения
ДЗ № 02	21.12.2021	31.12.2027	5 000	без обеспечения
ДЗ № 30/12	30.12.2022	31.12.2027	1 200	без обеспечения
ДЗ № 30/12/ВН	30.12.2022	31.12.2027	1 000	без обеспечения
№ 05/03/3	05.03.2022	31.12.2027	800	без обеспечения
ДЗ № 01/04	01.04.2021	31.12.2027	100	без обеспечения
Х	Х	Х	123 005	Х

Срок погашения займов до 31.12.2027 г., по ставке от 1,5 до 2 % годовых (начисление процентов в конце срока), без обеспечения.

3.2.3. Пояснения к разделу V бухгалтерского баланса

По статье бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» показывается величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая в соответствии с условиями договоров должна быть оплачена в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31.12.2021 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 109 527 тыс. руб., в т.ч. задолженность перед учредителем 80 600 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 2 633 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 26 252 тыс. руб.
- задолженность по налогам – 42 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в составе Краткосрочных обязательств (раздел V) в строке 1520 бухгалтерского баланса числится Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 119 279 тыс. руб. в т.ч. задолженность перед учредителем 70 671 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в состав кредиторской задолженности входят:

- задолженность по полученным материалам, в сумме 111 тыс. руб.
- задолженность по предоставленным услугам, в сумме 46 586 тыс. руб.
- задолженность по налогам, в сумме 1 911 тыс. руб.

III. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Согласно правилам, установленные учетной политикой предприятия, доход формируется в виде фактической разницы между суммой, полученной от инвестора, и стоимостью передаваемого объекта недвижимости и выражается в виде экономии.

Датой определения дохода застройщика в виде экономии средств дольщиков (инвесторов), в соответствии с учетной политикой предприятия, является дата передачи объектов дольщикам (инвесторам) по акту приема-передачи объекта недвижимости.

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В 2022г. было получено разрешение на ввод в эксплуатацию по ЖК «Пальмбург» 1 этап и 2 этап.

Прочие доходы и расходы, возникшие в 2021-2022 гг, связаны с реализацией готовой продукции, а также с получением процентов по депозитным вкладам.

Таблица 5

Наименование показателя	Тыс. руб.	
	2022 г.	2021 г.
Выручка	72 923	-
Себестоимость продаж	-	-
Проценты к получению	-	35
Проценты к уплате	(45)	
Прочие доходы	1 200	3 997
Прочие расходы	(1 049)	(3 622)
Налоги к уплате	(4 597)	(55)
Чистая прибыль	68 432	355

IV. ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПБУ 23/2011)

Денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций по каждому отчетному сегменту

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Общества и поступления в Общество денежных средств и денежных эквивалентов, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В отчете о движении денежных средств организации отражаются:

Платежи и поступления денежных средств, а также денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации). Остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

В соответствии с ПБУ, в отчете о движении денежных средств отражаются не только данные о денежных средствах, а и информация о денежных эквивалентах (высоколиквидных финансовых вложениях).

К денежным эквивалентам относятся, например, депозиты организации «до востребования» в банках.

Денежные потоки организации отражаются в отчете о движении денежных средств с подразделением на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций (п. 14 ПБУ 23/2011).

Денежными потоками организации не являются:

- платежи, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты (например - суммы, направленные с расчетных счетов на депозитные счета);

- поступления от погашения денежных эквивалентов за исключением начисленных процентов (возврат денег с депозита на расчетный счет);

- валютно-обменные операции за исключением разницы между курсом ЦБ и обменным курсом банка;

- обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);

- иные аналогичные платежи и поступления, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

В отчете о движении капитала свернуто отражаются:

- транзитные денежные потоки;

- массовые денежные потоки;

несущественные виды поступлений и выплат денежных средств (денежных эквивалентов) организации.

(Платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт, получение и выплата банком депозитов, курсовые разницы).

Поступления (платежи) денежных средств и эквивалентов на расчетные счета организации отражаются по дебету счетов 51, 52, 58, 76.

Денежные потоки в иностранной валюте пересчитываются на дату совершения операции. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации по среднему курсу, исчисленному за месяц (документ - Переоценка валютных средств).

Денежные потоки, возникшие в связи с налогами раскрыты в отчете отдельно и классифицированы как денежные потоки от операционной деятельности.

V. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества на 31.12.2022 являются:

• Участники Общества:

Шимко А.В. – учредитель. Доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» - 100%

Бенефициаром ООО «Специализированный застройщик «В.Н.» является Шимко А.В.

Управленческий состав: директор Чегина О.Н.

Прочие связанные стороны:

Шимко В.Н. – родственные связи

Таблица 6

Операции со связанными сторонами

	Связи по руководителю, учредителю	Вид обязательства	сумма, тыс. руб.	уровень существенности, % (валюта баланса = 338 236 тыс. руб.)
1	<u>Шимко Алексей Вадимович</u>	Займ полученный	100,00	0,03
2	<u>Индивидуальный предприниматель Шимко Алексей Вадимович</u>	Займ выданный	300,00	0,09
3	<u>Индивидуальный предприниматель Шимко Алексей Вадимович</u>	Дебиторская задолженность	876,00	0,26
4	<u>ООО «ВестБалтСтрой»</u>	Займ полученный	68 000,00	20,11
5	<u>ООО «КСК»</u>	Займ полученный	10 870,00	3,22
6	<u>ООО «КСК плюс»</u>	Займ полученный	2 100,00	0,62
7	<u>ООО «Курорт-инвест»</u>	Займ полученный	4 700,00	1,39

VI. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

С 25.01.2023 г. после смены единоличного исполнительного органа его функции исполняет директор Чегина О. Н., в соответствии с приказом № 5 от 25.01.2023 г.

VII. ПОСЛЕДСТВИЯ УСЛОВНЫХ ФАКТОВ

По состоянию на отчетную дату не существуют факты хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем, существует неопределенность.

VIII. СУЩЕСТВОВАНИЕ РИСКОВ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

К существенным рискам Общество относит обострение внешнеполитической ситуации. Двадцать четвертого февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием происходит рост волатильности фондового и валютного рынков в РФ, ряд стран вводит пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны. Замедляется продажа квартир.

С рынка ушли часть поставщиков оборудования и материалов. Пересмотр проектной документации в связи с заменой поставщиков оборудования и материалов. Удорожание материалов и как следствие себестоимость проекта. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Организации.

Организация имеет серьезные внешние обязательства, и, хотя эти неопределенности могут повлиять на будущие дивидендные доходы участников в ближайшем будущем, это не влияет на способность Организации продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Прекращаемой деятельности нет.

X. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ НА КРАТКОСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

Оценка финансовой устойчивости Общества на краткосрочную перспективу осуществляется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2019 N 278/пр "Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств", утвердившим порядок расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств.

Для расчета нормативов финансовой устойчивости деятельности застройщика потребуются данные бухгалтерского учета и договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). При этом, т. к. в случае привлечения денежных средств по договорам участия в долевом строительстве с обязательным размещением на счетах эскроу возникновения обязательств перед участниками долевого строительства отражается в момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на расчетный счет Организации или в зачет обязательств перед банком по целевому кредиту и процентам по нему (если это предусмотрено условиями заключенного договора), то в бухгалтерской отчетности указанные данные не раскрываются.

Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается как отношение суммы активов застройщика к сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Норматив целевого использования средств определяется как отношение суммы активов застройщика, не связанных со строительством, к сумме чистых активов застройщика и общей сумме обязательств, уменьшенной на сумму обязательств по договорам ДДУ.

При этом в активах, не связанных со строительством, необходимо учесть внеоборотные активы, дебиторскую задолженность, краткосрочные финансовые вложения. Не включается в расчет сумма активов незавершенного строительства и средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа.

Расчет осуществляется ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного периода. Согласно постановлению Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 для застройщиков, получивших разрешение на строительство как до, так и после 1 июля 2018 года:

- норматив обеспеченности обязательств должен составлять не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1.

Расчет двух показателей по состоянию на 31.12.2022г. подтверждает финансовую устойчивость ООО «Специализированный застройщик «В.Н.»:

Показатель Н1 (норматив обеспеченности обязательств)

значение показателя - более 1

$$H1 = (\text{сумма баланса} + \text{задолженность дольщиков по ДДУ}) / \text{сумма обязательств по ДДУ}$$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
сумма баланса (строка 1100 + строка 1200) = (строка 1600)	338 236
Привлечение денежных средств по ДДУ (сч. 76.11)	1 416
Сумма обязательств по ДДУ (сч. 86)	1 416
Показатель Н1	239,87

Показатель Н2 (норматив целевого использования средств)

значение показателя - менее 1

$$H2 = (\text{внеоборотные активы} + \text{дебиторская задолженность} + \text{краткосрочные финансовые вложения} - \text{стоимость активов незавершенного строительства}) / (\text{долгосрочные обязательства} + \text{краткосрочные обязательства})$$

	Баланс за 2022
тыс. руб.	на 31.12.2022
внеоборотные активы (строка 1100)	107 380
дебиторская задолженность (строка 1230)	81 525
краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)	2 200
стоимость активов незавершенного строительства (счет 08.03)	14 419
долгосрочные обязательства (итог раздела IV пассива) стр. 1400	123 005
краткосрочные обязательства (итог раздела V пассива) стр. 1500	119 279
чистые активы стр. 1300-стр. 1230+стр.1530	95 952
Показатель Н2	0,73

XI. ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являются неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Рыночные риски

В процессе ведения хозяйственной деятельности Общества могут возникнуть следующие риски:

- повышение процентов по кредитной линии ПАО СБЕРБАНК по причине роста инфляции, колебаний курса российского рубля;
- понижение спроса физических лиц на квартиры. Из-за всеобщей самоизоляции по причине коронавирусной пандемии и военной операции практически все россияне

потеряли в доходах, число тех, кому было по карману новое жилье (даже в ипотеку), резко сократилось.

- уход с рынка зарубежных поставщиков материалов и оборудования, отсутствие аналогов, нарушение логистики и сроков поставки.
- значительный рост цен на материалы, оборудование, работы подрядных организаций.
- инфляция.

Учитывая значительные инфляционные процессы, постоянную оптимизацию операционных издержек, сбалансированный подход к использованию собственных и заемных денежных средств, изначальную ориентацию на покупателей загородной недвижимости, вероятность рисков оценивается как значительная.

Налоговые риски

Общество, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

Общество оценивает налоговый риск в связи с имеющими место факторами и событиями как низкий.

Правовые риски

К числу правовых рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества, можно отнести риски, вызванные следующими факторами:

- изменение налогового законодательства;
- изменение законодательства о ценных бумагах и корпоративного законодательства;
- изменение судебной практики.
- обращение дольщиков в суд с требованием выплаты неустойки за перенос сроков строительства, связанный с вынужденными трудностями, не зависящими от Застройщика.

Для снижения указанных рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ и оценка законодательных инициатив, а также оперативное реагирование на изменение законодательства.

Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Страновые и региональные риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Общество осуществляет свою деятельность в Калининградской области, там же зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и регионе в настоящее время как стабильную, но с некоторыми сложностями в поставке импортных материалов и оборудования. Общество считает, что в ближайшее время вероятность возникновения вышеуказанных негативных изменений минимальная.

ХII. ИТОГИ И РАЗВИТИЕ

Ход реализации проекта ЖК «Пальмбург»:

В 2022 получены разрешения на ввод по ЖК «Пальмбург» 1 этап и 2 этап.

ЖК «Пальмбург» 3 этап находится в стадии строительства, готовность 7%, планируемы срок ввода - 4 квартал 2024г.

ХIII. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В то же время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация в отношении коронавирусной инфекции COVID-19 локализована, и до настоящего момента ощутимое воздействие на операционную деятельность Общества отсутствует, деятельность Общества не признана пострадавшей от пандемии.

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.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических

результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.



Чегина О.Н.