



Общество с ограниченной
ответственностью
«Балтийская аудиторская
компания»

197101, г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр.,
д. 15, лит. А, пом. 6-Н, оф 507

Тел. +7 (812) 336 - 50 - 41
e-mail: office@baltaudit.com
www.baltaudit.com

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Приморский-34»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приморский-34» (далее – «Общество») (ОГРН 1207800111716), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

О.А. Рудницкая



Генеральный директор ООО «БАК»

Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 21206046508

Н.И. Шатилина

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Основной регистрационный номер записи

в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) – 21206051201

Аудиторская организация:

ООО «БАК» ОГРН 1027809230140

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских
организаций (ОРНЗ) – 11206030590

197101, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 15,
лит. А, пом. 6Н, оф. 507

23 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34"	по ОКПО	42440500		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7816709348		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 192236, Санкт-Петербург г, Софийская ул, д. № 6, корп. 8 стр. 1, пом. 1-Н оф. 154-А					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "БАК"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7825131656		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027809230140		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 065 727	1 508 858	11 893
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 065 727	1 508 858	11 893
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	5 643 253	6 836	2 066
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 911	4 205	2 929
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	14
	Итого по разделу II	1200	5 645 164	11 041	5 009
	БАЛАНС	1600	9 710 892	1 519 899	16 903

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	118	-	-
	Итого по разделу III	1300	128	10	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 505 198	374 753	5 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 778 100	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 283 298	374 753	5 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 210	5
	Кредиторская задолженность	1520	427 466	1 142 926	11 888
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	427 466	1 145 136	11 893
	БАЛАНС	1700	9 710 892	1 519 899	16 903



Руководитель

(подпись)

Белов Игорь Борисович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
42440500		
7816709348		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	586 560	-
	Себестоимость продаж	2120	(67 454)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	519 106	-
	Коммерческие расходы	2210	(517 315)	-
	Управленческие расходы	2220	(471)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 320	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(898)	-
	Прочие доходы	2340	147	-
	Прочие расходы	2350	(422)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	147	-
	Налог на прибыль	2410	(29)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(29)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	118	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	118	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Белов Игорь Борисович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34"	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		0710004
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	31 12 2022
Организационно-правовая форма / форма собственности		42440500
Общество с ограниченной ответственностью		7816709348
Единица измерения: в тыс. рублей		41.20
		12300 16
		384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	118	118
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	118	118
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	118	128

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	128	10	10



Руководитель (подпись)

Белов Игорь Борисович

(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34"	по ОКПО	42440500		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7816709348		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	28 499	3 749
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	28 499	3 749
Платежи - всего	4120	(4 099 036)	(333 840)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 095 982)	(312 962)
в связи с оплатой труда работников	4122	(983)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(35)	-
прочие платежи	4129	(2 036)	(20 878)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(4 070 537)	(330 091)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 068 243	331 403
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 068 243	331 403
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(36)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	(36)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 068 243	331 367
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 294)	1 276
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 205	2 929
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 911	4 205
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Белов Игорь Борисович

(расшифровка подписи)

**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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	Изменения за период				На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
			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:							
	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	-
В том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Белов Игорь Борисович
 (расшифровка подписи)

23 марта 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
	5210	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

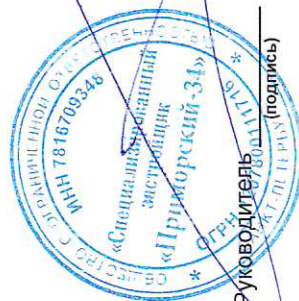
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	1 508 858	2 613 437	56 568	-	4 065 727
	5250	за 2021г.	11 893	1 496 965	-	-	1 508 858
в том числе:							
Корпус 1 Каменка 34	5241	за 2022г.	743 698	1 468 833	52 557	-	2 159 973
	5251	за 2021г.	6 776	736 922	-	-	743 698
Корпус 2 Каменка 34	5242	за 2022г.	147 749	289 748	591	-	436 905
	5252	за 2021г.	1 426	146 322	-	-	147 749
Корпус 3 Каменка 34	5243	за 2022г.	180 578	277 552	595	-	457 535
	5253	за 2021г.	1 426	179 152	-	-	180 578
Корпус 4 Каменка 34	5244	за 2022г.	198 736	255 865	563	-	454 039
	5254	за 2021г.	1 426	197 309	-	-	198 736
Паркинг 1 Каменка 34	5245	за 2022г.	81 818	200 907	33	-	282 693
	5255	за 2021г.	475	81 343	-	-	81 818
Паркинг 2 Каменка 34	5246	за 2022г.	154 302	120 305	25	-	274 582
	5256	за 2021г.	357	153 945	-	-	154 302
Приморский 34 ВЕСЬ для общеобразов и 91 сч	5247	за 2022г.	1 977	227	2 204	-	-
	5257	за 2021г.	6	1 971	-	-	1 977

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:	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	3 148	3 148	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

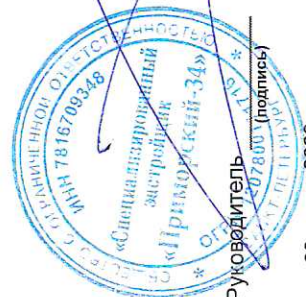
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)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

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	584 769	(584 769)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	67 454	(67 454)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	517 315	(517 315)	-	-	-	-	-	-
	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 _____
Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

23 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2022г.	6 836	-	5 640 906	-	(4 489)	-	-	-	-	5 643 253	-
			2 066	-	6 836	-	(2 066)	-	-	-	-	6 836	-
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	2 066	-	-	-	(2 066)	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	276 241	-	-	-	-	-	-	276 241	-
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	6 836	-	5 364 665	-	(4 489)	-	-	-	-	5 367 012	-
	5533	за 2021г.	-	-	6 836	-	-	-	-	-	-	6 836	-
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2022г.	6 836	-	5 640 906	-	(4 489)	-	X	-	-	5 643 253	-
	5520	за 2021г.	2 066	-	6 836	-	(2 066)	-	X	-	-	6 836	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

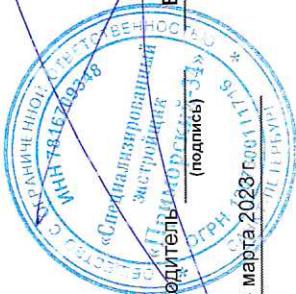
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	374 753	8 921 887	-	(13 343)	-	-	-	-	9 283 298	
	5571	за 2021г.	5 000	369 753	-	-	-	-	-	-	374 753	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	324 655	4 127 435	-	-	-	-	-	-	4 452 090	
займы	5572	за 2021г.	-	324 655	-	-	-	-	-	-	324 655	
	5553	за 2022г.	50 098	3 010	-	-	-	-	-	-	53 108	
прочая	5573	за 2021г.	5 000	45 098	-	-	-	-	-	-	50 098	
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
целевое финансирование	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	4 791 442	-	(13 343)	-	-	X	X	4 778 100	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5560	за 2022г.	1 145 136	40 937	32	(758 639)	-	-	-	-	427 466	
в том числе:	5580	за 2021г.	11 893	1 131 038	2 205	-	-	-	-	-	1 145 136	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	1 142 897	40 670	32	(756 429)	-	-	-	-	427 170	
	5581	за 2021г.	11 887	1 131 009	-	-	-	-	-	-	1 142 897	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	29	177	-	-	-	-	-	-	206	
	5583	за 2021г.	-	29	-	-	-	-	-	-	29	
кредиты	5564	за 2022г.	1 622	-	-	(1 622)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	1 622	-	-	-	-	-	1 622	
займы	5565	за 2022г.	588	-	-	(588)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	5	-	583	-	-	-	-	-	588	
прочая	5566	за 2022г.	-	90	-	-	-	-	-	-	90	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5550	за 2022г.	1 519 889	8 962 824	32	(771 982)	-	X	-	-	9 710 764	
	5570	за 2021г.	16 893	1 500 791	2 205	-	-	X	-	-	1 519 889	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



 Руководитель Белов Игорь Борисович

 (подпись) (расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	937	-
Отчисления на социальные нужды	5630	197	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	584 107	-
Итого по элементам	5660	585 241	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	585 241	-

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

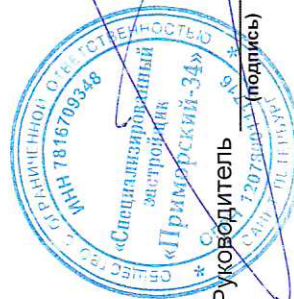


Руководитель (подпись)
Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

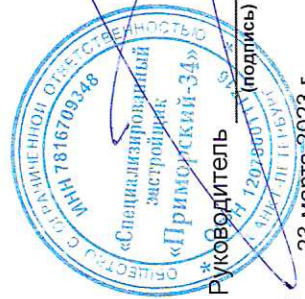


Руководитель _____ Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

200 23 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:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

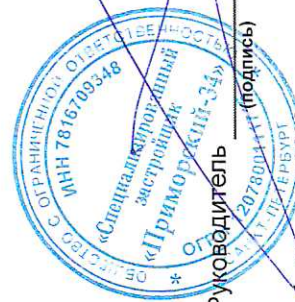


Руководитель _____ Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

20 23 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель

Белов Игорь Борисович
(расшифровка подписи)

(подпись)

23 марта 2023 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
Общества с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "Приморский – 34" за 2022 год

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34" за 2022 г. подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Приморский - 34" (далее – ООО "Специализированный застройщик "Приморский - 34"), ИНН 7816709348 зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 09 сентября 2020 года. Основной государственный регистрационный номер 1207800111716. Общество зарегистрировано по адресу: 192236, Санкт-Петербург г, Софийская ул, дом № 6, корпус 8 строение 1, помещение 1-Н, офис 154 – А.

Среднесписочная численность работников составила 0 (Ноль) человек.

Уставной капитал Общества составляет 10 000 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек).

Единственный участник Общества - ООО «Полис-Капитал» (100% размер доли уставного капитала).

Единоличным исполнительным органом, действующим без доверенности, является управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Полис»,

зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 29 ноября 2019 года, ОГРН: 1197847236498, ИНН: 7816702060, место нахождения: 192236, Санкт-Петербург, ул. Софийская, Дом 6, корпус 8, строение 1, помещение 1-Н, офис 168, с 13 декабря 2021 года сроком на 1 (один) год, согласно Решения № 9/21 единственного участника от 10.12.2021 г, согласно договора № ПЗ4/2021 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 13.12.2021 г;

с 13 декабря 2022 года сроком на 1 (один) год, согласно Решения № 4/22 единственного участника от 09.12.2021 г, согласно договора № ПЗ4/2022 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 12.12.2022 г

Основным видом деятельности общества является:

41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий, в том числе выполнение функций заказчика-застройщика.

Согласно разрешения на строительство № 78-015-0622-2018 выданного 09.06.2018 г, Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт - Петербурга, ООО "Специализированный застройщик "Приморский - 34" осуществляет строительство Объекта: «Жилой дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей,

включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, встроенно-пристроенный подземный и пристроенный гараж, встроенно-пристроенный объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки электричества (трансформаторная (распределительная) подстанция)» по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 34, (северо-западнее пересечения с Планерной ул.), кадастровый номер земельного участка 78:34:0428601:1345.

Подписан кредитный договор № 90-170/КЛ-21 от 30.06.2021 г с АО «Банк Дом РФ» для реализации вышеуказанного проекта.

Расчеты с участниками долевого строительства ведутся через Эскроу-счета — это специальный счет в банке, который открывается для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком. Чтобы открыть эскроу-счет, необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, РАСШИФРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Принципы подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учету («ПБУ») и других применимых нормативных актов в области бухгалтерского учета. А также действующие положения по бухгалтерскому учету.

Информация о составе бухгалтерской отчетности:

Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года;
- отчета о финансовых результатах за 2022 год;
- приложений к ним, включая:
- отчет об изменении капитала за 2022 год;
- отчет о движении денежных средств за 2022 год;
- пояснений к годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Формирование отчета о движении денежных средств осуществлялось на основании ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Принцип составления отчета о движении денежных средств: операции признаются тогда, когда денежные средства получены или уплачены.

В отчете о движении денежных средств платежи поставщикам, связанные с исполнением обязательств по строительству объектов по договорам ДДУ, отражаются с учетом НДС (так как Организация не принимает к вычету НДС, связанный со строительством по договорам ДДУ).

Активы и обязательства оцениваются в отчетности по фактическим затратам.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07). Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

Способы оценки основных средств

Учет основных средств, начиная с 2022 года, осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 N 204н.

Порядок перехода на ФСБУ 6/2020 - альтернативный.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, проводит единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой согласно п.п.48, 49 ФСБУ 6/2020.

К основным средствам относятся активы со сроком полезного использования больше года, стоимостью более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности и способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Если стоимость основного средства не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Самостоятельными инвентарными объектами основных средств признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных средств, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и

соответствующие условиям, установленным п.4 ФСБУ 6/2020, учитываются в качестве объектов основных средств.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств оцениваются в бухучете по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом.

Начисление амортизации объекта основного средства начинается с месяца, следующего, после даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

В течение срока полезного использования начисление амортизации по объектам основных средств не приостанавливается (в том числе при простое или временном прекращении использования основного средства), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта основного средства.

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких основных средств относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

В отчетности основные средства показываются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время срока полезного использования.

Основные средства в организации отсутствуют.

Учет аренды

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки. Обязательство по аренде учитывается на счете 76 по приведенной стоимости арендных платежей.

Приведенная стоимость арендных платежей равна номинальной сумме будущих платежей, дисконтированной по ставке, по которой организация может получить заем на

сопоставимый срок. По этой ставке ежемесячно начисляются проценты на остаток обязательства и уменьшается текущий платеж.

Размер ставки дисконтирования устанавливается приказом Генерального директора.

Объекты имущества, переданные в аренду, квалифицируются как предметы операционной аренды. При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 года.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В Организации отсутствуют договоры аренды сроком более 12 месяцев.

Учет запасов

Оценка запасов на отчетную дату осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п.п.2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер.

Согласно п.28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Резерв по запасам создается по каждой единице запасов. В 2022 году и в 2021 году обесценение запасов не установлено, резервы не создавались.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Дебиторская и Кредиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

В состав дебиторской задолженности включаются следующие существенные виды дебиторской задолженности:

- расчеты с покупателями и заказчиками;
- авансы выданные;
- прочая дебиторская задолженность.

Авансы, выданные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных поставщикам и подрядчикам, включая НДС, по которым не были получены товары или оказаны услуги.

В состав кредиторской задолженности включаются следующие существенные виды кредиторской задолженности:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- авансы полученные;
- займы;
- прочая кредиторская задолженность.

Авансы, полученные представляют собой суммы денежных средств, уплаченных покупателями и заказчиками, включая НДС, по которым не были предоставлены товары или оказаны услуги.

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности в отчетном периоде представлена в Таблице 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу.

Порядок признания выручки и расходов общества. Расшифровка отдельных строк бухгалтерской отчетности.

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах (п. 2 ст. 249 НК РФ). Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ стоимость услуг застройщика в цене договора с 30 июля 2017 года не выделяется. В связи с этим предполагается, что доход застройщика должен определяться исходя из стоимости объекта строительства, определенной в договоре (без учета НДС), на дату передачи готового объекта строительства дольщику по акту приемки-передачи (п. 1 ст. 248, п. 3 ст. 271 НК РФ). Одновременно в расходах учитывается налоговая себестоимость объекта строительства, сформированная из прямых расходов застройщика (ст. 318, 319 НК РФ). Положения п. 17 ст. 270 НК РФ в данном случае не применяются.

Вознаграждение Застройщика за оказанные услуги дольщикам по строительству объекта признается в размере понесенных затрат, указанных в п. 2.8.1 и п.2.8.2, в том налоговом периоде, в котором данные расходы списываются на счета 90.07.1 и 90.02.1.

Расходы по рекламе и получению агентского вознаграждения собираются на счете 44 «Расходы на продажу» в разрезе субсчетов, а в конце отчетного (налогового) периода списываются на счет 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности не облагаемой ЕНВД».

Расходы застройщика на собственное содержание собираются на счете 20(26) «Общехозяйственные расходы», а в конце отчетного (налогового) периода списываются на счет 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности не облагаемой ЕНВД».

Признано вознаграждения, за оказанные услуги дольщикам строительства объекта за 2022 год на возмещение затрат, не вошедших в сводно-сметный расчет
– 586 559 807,09 руб.

Затраты застройщика, не вошедшие в сводно-сметный расчет за 2022 год составили:

Таблица № 1

Наименование показателей	Сумма, руб.
Аренда офиса	370 080,00
Агентское вознаграждение	203 734 724,15
Почтовые расходы	75 100,37
Рекламные расходы	58 057 110,04
Субсидия для возмещения недополученных доходов по банкам	246 512 456,62
Регистрация ФРС	6 060 490,00
Право использования Товарного знака	2 874 919,50
Затраты на оплату труда, страховые взносы	1 133 402,91
Вознаграждение за осуществление УО полномочий	18 390 967,73
Оказание услуг (бухгалтерские)	16 000 000,00
Оказание услуг (общехозяйственные)	16 000 000,00
Оказание услуг (юридические)	16 000 000,00
Расходы на услуги банков	114 217,73
Проценты по займу	897 648,21
Земельный налог	222 318,00
Прочие	116 371,83
ИТОГО	586 559 807,09

В связи с тем, что сроки передачи объектов по ДДУ указаны не позднее 31.03.2025 Организация отразила затраты на строительство МКД и обязательства перед дольщиками в составе долгосрочных активов и обязательств, а именно по строкам бухгалтерского баланса:

- «Основные средства» (стр. 1150)
- «Прочие обязательства» (стр. 1450).

Порядок учета кредитов и займов полученных

Учет займов и кредитов ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 № 106н.

Организация учитывает кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности, на срок более 12 месяцев – долгосрочной.

Задолженность по кредитам и займам отражается в финансовой отчетности на конец отчетного периода в суммарной оценке - основной долг и начисленные к уплате проценты.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, отражаются в составе текущих операционных расходов и принимаются к учету в том периоде, в котором они осуществлены. К дополнительным затратам, связанным с получением займов и кредитов, относятся расходы на оплату юридических и консультационных услуг,

оформление документов, страховые взносы, расходы на проведение оценки и экспертизы и т.п.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2022 г. составляют:

Таблица № 2

Наименование кредитора	№№ договора	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженность и по % % и комиссии	Дата погашения **
Банк Дом. РФ	КД №90-170/КЛ-21 от 30.06.2021г	4 392 897 942,63	59 192 077,40	31.12.2024
ООО "МЕГАСТРОЙ СПб"	Договор займа МС-ПЗ4/15/12/2020 от 15.12.2020 4%	5 000 000,00	405 136,63	31.12.2025
ООО «ПОЛИС-ГРУПП»	Договор займа № П-Г/П-34/КД (целевой) от 22.11.2021 5%	38 350 390,00	2 111 898,18	31.12.2025
ООО «ПОЛИС-ГРУПП»	Договор займа №ПГ-ПЗ4/17/05/2021 от 17.05.2021 4.5%	6 748 000,00	492 511,58	31.12.2024
Итого		4 442 996 332,63	62 201 623,79	

Изменения в учетной политике

В учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

3. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учёту «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008) юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых способно оказывать влияние Общество, могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, которые участвуют в совместной деятельности.

ООО «Бизнес Полис» (единоличный исполнительный орган) оказывает услуги по договорам управления:

Таблица 3

Договоры	Стоимость услуг за месяц, руб.	Остаток задолженности, руб. на 31.12.22г., руб.
БП-ПЗ4/Б от 01.02.2022	1 000 000,00	3 000 000,00
БП-ПЗ4/О от 01.02.2022	1 000 000,00	10 000 000,00
БП-ПЗ4/Ю от 01.02.2022	1 000 000,00	4 000 000,00
Договор № ПЗ4/2021 от 13.12.2021	180 000,00	1 689 677,42
Договор № ПЗ4/2022 от 12.12.2022	180 000,00	110 322,58
Итого		18 800 000,00

4. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. N 56н) нет.

5. ИНЫЕ СОБЫТИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАСКРЫТИЮ

В 2022 году Общество не планировало прекращение деятельности по своему основному виду деятельности. На момент составления отчетности у Общества есть все возможности для дальнейшей работы.

В феврале 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. После этого власти США, Великобритании и ЕС объявили о расширении санкций против некоторых российских официальных лиц, компаний, государственных органов, включая Центральный Банк России.

Общество подтверждает, что выявленные события не оказали негативного влияния на текущее финансовое положение Организации. Руководство уверено, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО "Бизнес Полис"
ООО «Специализированный
застройщик «Приморсий-34»

23 марта 2023 г



Бедов И. Б.

Итого в настоящем документе
прошито и пронумеровано

39 Рудницкая О.А. листа (ов)

Генеральный директор
ООО «БАК»

Рудницкая О.А.

