

**ООО ГК  
"ДВАЦ"**



**FEAS**

ГРУППА КОМПАНИЙ  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ  
АУДИТОРСКИЙ ЦЕНТР

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о бухгалтерской отчетности  
общества с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«ДаВинчи Групп»**

**за 2022 год**

ВЛАДИВОСТОК, 2023 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик  
«ДаВинчи Групп»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» (ООО «СЗ «ДаВинчи Групп»), ОГРН 1212500006509, 690069, Россия, Приморский край, г. Владивосток г., пр-кт 100-летия Владивостока, д. 150, офис 10, состоящей из:

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств 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 аудируемому лицу 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.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пояснение аудируемого лица к годовой бухгалтерской отчетности, в котором описаны факторы неопределенности в отношении продолжения ООО «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» деятельности в условиях связанных с геополитическими событиями после 24.02.2022г. Как отмечается в пояснении аудируемого лица к годовой бухгалтерской отчетности, в сложившихся условиях руководство ООО «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» считает, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития



дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство ООО «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» оценивает, что обстоятельства, описанные в разделе «События после отчетной даты», не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

Руководство 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление ООО «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

#### **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 не обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск не обнаружения 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 аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 аудируемое лицо 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 ООО «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп», 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.

Швец Зинаида Семёновна  
Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206030466)



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
Группа Компаний «Дальневосточный аудиторский центр»,  
ОГРН 1022502126767  
690106, Владивосток, проспект Красного Знамени, дом 10,  
ОРНЗ 11206007684

«22» марта 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
	Форма по ОКУД			
	Дата (число, месяц, год)			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДАВИНЧИ ГРУПП"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 2543156237		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	690069, Приморский край, Владивосток г, 100-летия Владивостока пр-кт, д. № 150, оф. 10			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО ГК "ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ АУДИТОРСКИЙ ЦЕНТР"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 2539049930		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1022502126767		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.1	Нематериальные активы	1110	34	43	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5.2	Основные средства	1150	150	108	-
	в том числе:				
	Право пользования активом по аренде		72	108	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	184	151	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.4	Запасы	1210	188 995	4 077	-
	в том числе:				
	капитальные вложения в строительство МКД		188 970	4 077	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	209	-
5.5	Дебиторская задолженность	1230	220 205	215	-
	в том числе:				
	Договоры ДДУ		186 740	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	327	520	-

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	409 526	5 021	-
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>409 710</b>	<b>5 172</b>	<b>-</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
5.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	(3 208)	(119)	-
	Итого по разделу III	1300	(3 198)	(109)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8	Заемные средства	1410	209 233	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	209 233	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.8	Заемные средства	1510	14 824	5 100	-
	в том числе:				
	проценты по кредиту		8 368	-	-
5.13	Кредиторская задолженность	1520	187 977	181	-
	в том числе:				
	договоры ДДУ		186 740	-	-
5.2	Задолженность по аренде		55	108	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5.14	Оценочные обязательства	1540	874	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	203 675	5 281	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	409 710	5 172	-



Руководитель

(подпись)

Исаков Алексей  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДАВИНЧИ ГРУПП"</b>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>2543156237</b>	
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>
Общества с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.2	Управленческие расходы	2220	(941)	(71)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(941)	(71)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
6.3	Прочие расходы	2350	(2 148)	(48)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 089)	(119)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 089)	(119)



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	(3 089)	(119)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Исаков Алексей  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
2543156237		
12300	16	384

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДАВИНЧИ ГРУПП"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нерастраченная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
внесение вклада учредителем	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(119)	(119)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(119)	(119)
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	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	-	-	-	(119)	(109)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(3 089)	(3 089)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(3 089)	(3 089)
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	-	-	-	(3 208)	(3 198)

## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
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	(3 198)	(109)	-



Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифрована подписка)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

14 марта 2023 г.

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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710005</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	Общество с ограниченной ответственностью <b>"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДАВИНЧИ ГРУПП"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО	
Вид экономической деятельности			ИНН	
Организационно-правовая форма / форма собственности			по ОКВЭД 2	
Общества с ограниченной ответственностью	<b>/ Частная собственность</b>		<b>12300</b>	<b>16</b>
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ	
			<b>384</b>	

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(210 719)	(4 590)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(197 999)	(4 375)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 174)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(546)	(215)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(210 719)	(4 590)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	-	-





**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	47	(4)	-	-	(9)	-	-	-	47	(13)	
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	47	-	(4)	-	-	-	47	(4)	
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	47	(4)	-	-	(9)	-	-	-	47	(13)	
	5111	за 2021г.	-	-	47	-	(4)	-	-	-	47	(4)	

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	Изменения за период	
		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы за период
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.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Сайт ООО СЗ "Давинчи Групп"	5181	за 2022г.	-	47	-	(47)	-
	5191	за 2021г.	-	47	-	(47)	-



Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

14 марта 2023 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

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

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
в том числе:	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
в том числе:	5271	-	-	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	8 736	8 736	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
Исаков Алексей Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

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

## 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				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Исаков Алексей  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

14 марта 2023 г.



4. Запасы  
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2022г.	4 077	-	4 077	184 918	-	-	-	X	188 995	-	188 995
	5420	за 2021г.	-	-	-	4 077	-	-	-	X	4 077	-	4 077
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	25	-	-	-	-	25	-	25
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расходы по строительству МКД	5407	за 2022г.	4 077	-	4 077	184 893	-	-	-	-	188 970	-	188 970
	5427	за 2021г.	-	-	-	4 077	-	-	-	-	4 077	-	4 077

## 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода						
			На начало года		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, по операциям)	поступление		погашение	выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, по операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат	восстановление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	215	-	219 990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220 205	-	
	5530	за 2021г.	-	-	215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	136	-	33 312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 448	-	-
	5532	за 2021г.	-	-	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	-	-
	5513	за 2022г.	79	-	186 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186 757	-	-
	5533	за 2021г.	-	-	79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79	-	-
Прочая	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	215	-	219 990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	220 205	-
	5520	за 2021г.	-	-	215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	215	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		перевод из долгов в краткосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	-	209 233	-	-	-	-	-	-	209 233
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	209 233	-	-	-	-	-	-	209 233
займы	5572 5553 5573	за 2021г. за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554 5574	за 2022г. за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	5 281	189 152 5 281	8 368	-	-	-	-	-	202 801 5 281
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561 5581	за 2022г. за 2021г.	159	869 159	-	-	-	-	-	-	1 028 159
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	186 740	-	-	-	-	-	-	186 740
расчеты по налогам и взносам	5582 5563	за 2021г. за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564 5584	за 2022г. за 2021г.	-	178	8 368	-	-	-	-	-	178 8 368
займы	5565 5585	за 2022г. за 2021г.	5 100	1 356 5 100	-	-	-	-	-	-	6 456 5 100
прочая	5586 5586	за 2022г. за 2021г.	22	9 22	-	-	-	-	-	-	31 22
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550 5570	за 2022г. за 2021г.	5 281	398 385 5 281	8 368	-	-	-	-	-	412 034 5 281

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

14 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	4
Прочие затраты	5650	941	67
Итого по элементам	5660	941	71
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	941	71

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



Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

14 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	305 352	305 352	-
Обеспечение обязательств по кредитному договору	5811	305 352	305 352	-



Исаков Алексей  
Геннадьевич  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

14 марта 2023 г.



## 9. Государственная помощь

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



Исаков Алексей  
Геннадьевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

14 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп»**  
**за период с 01.01.2022 по 31.12.2022**

---

# 1. Содержание

1. Содержание.....	2
2. Общие сведения .....	3
2.1. Описание Общества.....	3
2.2. Аудитор Организации .....	4
2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года.....	4
3. Учетная политика.....	4
3.1. Основа составления .....	5
3.2. Основные средства и незавершенное строительство .....	5
3.3. Учет незавершенных капитальных вложений при строительстве многоквартирных домов и иных объектов строительства.....	5
3.4. Финансовые вложения.....	6
3.5. Материально-производственные запасы .....	6
3.6. Порядок учета расчетов.....	7
3.7. Капитал и резервы .....	7
3.8. Кредиты и займы полученные .....	7
3.9. Признание доходов .....	8
3.10. Признание расходов.....	8
3.11. Оценочные обязательства .....	8
3.12. Формирование отчета о движении денежных средств .....	8
3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом.....	8
3.14. Изменения в учетной политике на 2023 год.....	9
5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.....	9
5.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса).....	9
5.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса).....	9
5.3. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 и 1250 Бухгалтерского Баланса) 10	
5.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса).....	10
5.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса).....	10
5.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):.....	10
5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса): .....	11
5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса).....	11
5.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса) .....	11
5.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса).....	11
5.14. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса).....	12
6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах .....	12
6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах) .....	12
6.2. Расходы по обычным видам деятельности .....	12
6.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах) .....	12
6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах) .....	12
6.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах) .....	12
6.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах) .....	12
7. Расчеты со связанными сторонами.....	12
7.1. Перечень связанных сторон .....	12
7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период.....	13
8. Информация о рисках хозяйственной деятельности.....	13
9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения.....	14
9.1. Обеспечения обязательств и платежей .....	14
9.2. Существующие и потенциальные иски .....	15
10. Непрерывность деятельности.....	15
11. События после отчетной даты .....	15

## 2. Общие сведения

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Давинчи Групп» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 года, а также Положения по учетной политике, утвержденного приказом от 01.04.2021 № 1.

### 2.1. Описание Общества

#### Полное фирменное наименование организации:

- На русском языке - Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Давинчи Групп».
- На английском языке – Specialized developer Davinchi Group. Limited liability company.

#### Сокращенное наименование организации:

- На русском языке – ООО «СЗ «Давинчи Групп».
- На английском языке – SD Davinchi Group. LLC.

#### Сведения о государственной регистрации ООО «СЗ «Давинчи Групп»:

- Дата государственной регистрации: 23.03.2021 г.
- Запись об учете юридического лица в налоговом органе внесена 25 марта 2021 года за основным регистрационным номером 2212500262852.
- Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю.
- Основной государственный регистрационный номер: 1212500006509 присвоен Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Приморскому краю от 23 марта 2021 года.

**Идентификационный номер налогоплательщика ООО «СЗ «Давинчи Групп»:**  
2543156237/254301001

#### Отраслевая принадлежность ООО «СЗ «Давинчи Групп»:

По Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД):

- 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий.

#### Место нахождения, почтовый адрес организации и контактные телефоны:

- Место нахождения: 690069, Приморский край, г.о. Владивостокский, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д. 150, оф. 10
- Почтовый адрес: . 690069, Приморский край, г.о. Владивостокский, г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д. 150, оф. 10
- Тел.: +7-423-239-30-10
- Адрес электронной почты: info@davinchigroup.ru

Численность персонала организации по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 5 человек.

Основными видами деятельности ООО «СЗ «Давинчи Групп» в соответствии с Уставом являются:

- Строительство жилых и нежилых домов;

Организация не имела в отчетном периоде филиалов и представительств.

Общество является резидентом свободного порта Владивосток. ООО «СЗ «Давинчи Групп» 23 июля 2021 года заключило соглашение об осуществлении деятельности на территории свободного порта Владивосток. Регистрационный номер резидента СПВ: 25000002326.

Согласно соглашению ООО «СЗ «Давинчи Групп» реализует инвестиционный проект «Строительство жилого комплекса эко-хаус Пастораль» в период с 2021 по 2023 годы.

В рамках реализации Инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса эко-хаус Пастораль», предусмотренного соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток № СПВ-2326/21 от 23 июля 2021 г. ООО «СЗ «Давинчи Групп» по состоянию на 31.12.2022 ведется деятельность по строительству жилого комплекса эко-хаус Пастораль.

Общая сумма профинансированных по состоянию на 31.12.2022 г. капитальных вложений в проект составляет 209 233 тыс. рублей, сумма освоенных капитальных вложений - 187 755 тыс. рублей.

В рамках реализации проекта по состоянию на 31.12.2022 создано 7 новых рабочих мест, количество трудоустроенных работников - 5 человек.

## **2.2. Аудитор Организации**

ООО ГК "Дальневосточный аудиторский центр"

- Место нахождения: 690106 Приморский край г. Владивосток
- пр. Красного Знамени д.10 оф.601, 602.
- ИНН: 2539049930.
- ОГРН: 1022502126767.
- Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:  
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество».  
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11206007684.

## **2.3. Информация об органах управления по состоянию на 31 декабря 2022 года**

Высшим органом управления является общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор, избирается общим собранием участников для осуществления текущей руководства деятельностью сроком на 5 лет.

Действующий в отчетном периоде – генеральный директор Исаков Алексей Геннадьевич избран на общем собрании учредителей от 17 марта 2021 года (протокол № 1).

## **3. Учетная политика**

Настоящая бухгалтерская отчетность ООО «СЗ «Давинчи Групп» подготовлена на основе учетной политики, основными положениями которой являются следующие:

### **3.1. Основа составления**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» (в действующей редакции) и Положением «По ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ №34н от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год была подготовлена в соответствии указанными Законом и положениями.

### **3.2. Основные средства и незавершенное строительство**

В составе основных средств отражены здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки, машины и другие объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в оказании услуг и производстве продукции, для управленческих нужд Общества либо для предоставления за плату во временное владение и/или пользование, от использования которых Общество намерено получить экономические выгоды.

В отношении учета основных средств применяются нормы ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Общество не проводит переоценку основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации линейным способом, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Основные средства стоимостью не более 100 000 рублей (без НДС) за единицу отражаются в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. Стоимость таких активов списывается в расходы по мере отпуска их в производство или эксплуатацию и признается материальными расходами.

Затраты на проведение ремонта объектов основных средств включаются в расходы по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

### **3.3. Учет незавершенных капитальных вложений при строительстве многоквартирных домов и иных объектов строительства.**

В отношении учета капитальных вложений организация применяет нормы ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения». К незавершенным капитальным вложениям относятся затраты на строительные-монтажные работы, приобретение основных средств, земельных участков, нематериальных активов и иных объектов длительного пользования, которые не введены в эксплуатацию и не оформлены актами приемки-передачи и иными документами в соответствии с нормами законодательства.

Незавершенные капитальные вложения при строительстве объектов отражаются в бухгалтерском балансе на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» по фактическим затратам, понесенным Обществом. Аналитический учет ведется в следующем порядке: объект строительства, статья расходов, контрагент.

Незавершенные капитальные вложения при строительстве объектов до постановки на кадастровый учет является Активом, подлежащим передаче дольщикам после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства.

Передача помещений в рамках инвестиционных отношения не квалифицируется как реализация, т.к. не формируются доходы и расходы, НЗП не списывается в себестоимость. На счет финансовых результатов попадает только экономия/убыток. Незавершенные капитальные вложения при строительстве объектов отражаются в балансе во втором разделе в составе Запасов отдельно от остальных видов Запасов.

### **3.4. Финансовые вложения**

В отношении учета финансовых вложений применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 10 декабря 2002 года № 126н.

Финансовыми вложениями Общество признает инвестиции в ценные бумаги, в уставные капиталы других организаций, предоставленные другим организациям займы и т.п., в отношении которых у Общества существует уверенность, что в дальнейшем эти инвестиции будут приносить Обществу экономические выгоды (доход) в форме процентов, дивидендов, прироста их стоимости либо в ином виде.

Общество разделяет финансовые вложения на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от ожидаемого срока погашения или продажи.

Высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, классифицируются Обществом как денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам Общество относит:

- долговые ценные бумаги кредитных организаций, срок погашения которых не превышает 30 дней с момента приобретения,
- открытые в кредитных организациях депозитные вклады до востребования или со сроком погашения не более 30 дней с момента открытия.

### **3.5. Материально-производственные запасы**

В отношении учета материально-производственных запасов применяются нормы Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы» утвержденные Приказом Минфина РФ от 15.11.19 № 180н.

В качестве единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов применяется номенклатурная позиция.

Материально-производственные запасы (сырье, материалы, товары, готовая продукция) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материально-производственных запасов.

Не отражаются в составе запасов горюче – смазочные материалы, канцелярские принадлежности, библиотечный фонд и чистящие средства, используемые для административно-хозяйственных целей Общества. Стоимость указанных активов списывается на затраты при принятии к бухгалтерскому учету

### **3.6. Порядок учета расчетов**

Задолженность покупателей и заказчиков отражается в бухгалтерской отчетности с учетом НДС, подлежащего уплате в бюджет, и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В состав резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность по расчетам за реализованные товары, работы, услуги и иные обязательства, не погашенные в сроки, установленные договором и не обеспеченные соответствующими гарантиями. Создание резерва по сомнительным долгам производится по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Обществом принят следующий порядок расчета резерва по сомнительным долгам:

- По задолженности со сроком возникновения более 1 года резерв создается в размере 100% от суммы задолженности;
- В отношении задолженности, по которой компания владеет информацией, свидетельствующей о том, что данная задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена в сроки, оценочное обязательство создается в размере 100%. Примерами таких свидетельств являются: ликвидация, банкротство должника.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

### **3.7. Капитал и резервы**

Собственный капитал Общества состоит из уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и нераспределенной прибыли.

Общество не создает фонды за счет прибыли, остающейся в его распоряжении, за исключением случаев, когда создание таких фондов предусмотрено законодательством или учредительными документами Общества. В этом случае порядок их создания и использования определяется на основании решения Общего собрания акционеров.

Дивиденды к выплате признаются обязательством и уменьшают собственный капитал на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, не начисляются и раскрываются в отчетности как события после отчетной даты.

### **3.8. Кредиты и займы полученные**

В отношении учета кредитов и займов применяются нормы Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов РФ от 6 октября 2008 года № 107н.

Для целей составления бухгалтерской отчетности заемные средства разделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения). Общество отражает находящиеся в его распоряжении заемные средства, срок обращения (погашения) которых на отчетную дату не превышает 12 месяцев в составе краткосрочной задолженности. Заемные средства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочной задолженности.



### **3.9. Признание доходов**

Доходы отражаются по методу начисления, то есть по мере оказания услуг независимо от времени оплаты и даты поступления денежных средств, и отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 06 мая 1999 года №32н.

### **3.10. Признание расходов**

Расходы отражаются по методу начисления в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ от 6 мая 1999 года №33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

### **3.11. Оценочные обязательства**

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденного приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года № 167н.

Общество создает резерв по оценочным обязательствам по предстоящим расходам:

- по оплате отпусков и вознаграждений работников;
- По гарантийным обязательствам по объекту строительства.

### **3.12. Формирование отчета о движении денежных средств**

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Свернуто представлены следующие денежные потоки:

- денежные потоки, связанные с осуществлением агентских услуг (за исключением оплаты агентского вознаграждения);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее.

### **3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год по сравнению с 2021 годом**

Внесены изменения в Учетную политику Общества, в связи с вступлением в действие с 01.01.2022 года ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Изменения сравнительного баланса на 31 декабря 2021 года в отчетности за 2022 год по сравнению с данными баланса на 31 декабря 2021 года, отраженными в отчетности за 2021 год, приведены в следующей таблице:

Наименование	код	Значение на 31.12.2021 до применения новых ФСБУ	Значение на 31.12.2021 после применения новых ФСБУ	Отклонение
<b>АКТИВ</b>				
Основные средства	1150	0	108	108
в том числе:				
Право пользования активом по аренде		0	108	108
БАЛАНС	1600	5 064	5 172	108
<b>ПАССИВ</b>				
Кредиторская задолженность	1520	73	181	108
в том числе:				
Задолженность по аренде		0	108	108
БАЛАНС	1700	5 064	5 172	108

Изменения в отчетности по состоянию на 31.12.2021 связаны с отражением права пользования активом по договору аренды земельного участка в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Аренда».

В связи со вступлением в силу ФСБУ 25/2018 право пользования активом по данному договору аренды было единовременно признано на конец 2021 г.

### 3.14. Изменения в учетной политике на 2023 год

Изменения в учетную политику на 2023 год не вносились.

## 5. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

### 5.1. Нематериальные активы (статья 1110 Бухгалтерского баланса)

В составе строки 1110 «Нематериальные активы» отражена стоимость сайта организации [davinchigroup@inbox.ru](mailto:davinchigroup@inbox.ru): остаточная стоимость 34 тыс.руб.

Информация об изменении первоначальной стоимости нематериальных активов и сумм накопленной амортизации представлена в таблице 1.1 и 1.5 пояснений.

### 5.2. Основные средства (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

В составе строки 1150 «Основные средства» отражена стоимость ноутбука Ноутбук Lenovo Yoga S7 Pro: остаточная стоимость 78 тыс. руб.

ООО «СЗ «ДаВинчи Групп» заключен договор аренды земельного участка от 17.04.2021 № 1/1704. ООО «СЗ «ДаВинчи Групп» имеет право выкупить земельный участок за 15 000 тыс. руб. по окончании срока аренда. Целевое использование земельного участка: для строительства малоэтажного многоквартирного дома.

Стоимость права пользования аренды на 31.12.2021 – 108 тыс. руб. Начислено амортизации за 2022 год 36 тыс. руб. Остаточная стоимость по состоянию на 31.12.2022 г. 72 тыс. руб.

Платежи по аренде отражены по строке 4329 Отчета о движении денежных средств в сумме 63 тыс. руб.

Информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и сумм накопленной амортизации представлена в таблице 2.1 пояснений.

### 5.3. Финансовые вложения и денежные эквиваленты (статьи 1170, 1240 и 1250 Бухгалтерского Баланса)

Финансовые вложения Общества (статьи 1170, 1240 Бухгалтерского Баланса) в отчетном периоде отсутствуют.

### 5.4. Запасы (статья 1210 Бухгалтерского баланса)

Структура запасов по состоянию на отчетные даты представлена следующим образом:

в тыс.руб.

Группа запасов	31.12.2022	31.12.2021
Материалы	25	
Капитальные вложения в строительство МКД	188 970	4 077
<b>Итого:</b>	<b>188 995</b>	<b>4 077</b>

У Общества отсутствуют материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, соответственно резерв под снижение стоимости материальных ценностей не создавался.

Принадлежащие Обществу запасы не обременены залогом.

### 5.5. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	Всего задолженность	Задолженность, за вычетом резерва по сомнительным долгам	
		Резерв по сомнительным долгам	сомнительным долгам
<b>На 31.12.2022</b>			
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-	-	-
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	33 465	-	33 448
Расчеты по налогам и сборам	-	-	-
Договоры ДДУ	186 740		186 740
<b>Итого на 31.12.2022:</b>	<b>220 205</b>	<b>-</b>	<b>220 205</b>

По состоянию на 31.12.2022 г. г. организация не имеет просроченной и сомнительной к получению дебиторской задолженности. В связи с этим резерв по сомнительным долгам не формируется.

### 5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о денежных эквивалентах приведена ниже:

Вид задолженности	31.12.2022	31.12.2021
Денежные средства в кассе	-	-
Денежные средства на банковских счетах в ПАО Сбербанк	327	520
Денежные эквиваленты	-	-
<b>Итого:</b>	<b>327</b>	<b>520</b>

### 5.7. Уставный капитал (статья 1310 Бухгалтерского баланса):

Уставный капитал состоит из номинальных долей его участников.

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал составляет 10 тысяч рублей и Изменений в уставном капитале в отчетном периоде не происходило.

### 5.8. Кредиты и займы (статьи 1410 и 1510 Бухгалтерского баланса)

Информация о задолженности Общества по действующим кредитным договорам и договорам займа представлена в таблице:

	Долгосрочные		Краткосрочные	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Кредиты банков, всего:</b>	<b>209 233</b>	<b>0</b>		
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк	209 233	0		
<b>Проценты по кредиту, всего:</b>			<b>8 368</b>	
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк			8 368	
<b>Займы, всего:</b>			<b>6 456</b>	<b>5 100</b>
Исаков Алексей Геннадьевич	0	0	6 456	5 100
Договор займа № 1 от 06.04.2021			1 000	1 000
Договор займа № 2 от 12.04.2021			500	500
Договор займа № 3 от 22.06.2021			1 000	1 000
Договор займа № 4 от 14.09.2021			600	600
Договор займа № 5 от 26.10.2021			300	300
Договор займа № 6 от 20.12.2021			1 700	1 700
Договор займа № 7 от 27.01.2022			1 356	-
<b>Итого кредиты и займы:</b>	<b>209 233</b>	<b>0</b>	<b>14 824</b>	<b>5 100</b>

Периоды использования, установленные договорами на предоставление кредитных линий и овердрафтов, истекают в 2023 году.

Договоры займов являются беспроцентными.

### 5.12. Отложенные налоговые активы и обязательства (статьи 1180 и 1420 Бухгалтерского баланса)

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, образовавшихся в результате применения различных правил признания доходов и расходов в бухгалтерском и налоговом учете.

В связи с тем, что Общество является резидентом региональной программы «Свободный порт Владивосток» не осуществляло в отчетном периоде иных видов деятельности, кроме основной, отложенные налоговые активы и обязательства не возникли.

### 5.13. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Вид задолженности	в тыс.руб.	
	31.12.2022	31.12.2021
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 028	179
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	0	0
Расчеты с бюджетом	178	0
Прочая кредиторская задолженность	31	2
Договоры ДДУ	186 740	0
<b>Итого:</b>	<b>187 977</b>	<b>181</b>

#### 5.14. Оценочные обязательства (статья 1540 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2022 года оценочные обязательства возникли в сумме 874 тыс. руб.

### 6. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

#### 6.1. Доходы по обычным видам деятельности (статья 2110 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от оказания услуг, выполнения работ (за минусом косвенных налогов) в отчетном периоде отсутствовала.

#### 6.2. Расходы по обычным видам деятельности

##### 6.2.1. Состав себестоимости (статья 2120 Отчета о финансовых результатах)

В проверяемом периоде Общество осуществляло подготовку к началу строительства МКД.

В состав затрат отнесены управленческие расходы.

Расшифровка управленческих расходов (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) представлена в таблице:

	в тыс. руб.	
Элементы затрат	2022	2021
Амортизация нематериальных активов	0	4
Услуги по ведению бухгалтерского учета	0	40
Услуги по поддержке сайта	0	22
Агентские услуги по поиску покупателей жилых квартир	941	0
Прочие затраты	0	5
Налог на имущество	0	0
<b>Итого:</b>	<b>941</b>	<b>71</b>

#### 6.3. Прочие доходы и расходы (статьи 2340 и 2350 Отчета о финансовых результатах)

##### 6.3.1. Состав прочих доходов (статья 2340 Отчета о финансовых результатах)

В отчетном периоде Общество не имело прочих доходов.

##### 6.3.2. Состав прочих расходов (статья 2350 Отчета о финансовых результатах)

	в тыс.руб.	
Наименование показателя	2022	2021
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	546	48
Субсидии по оплате пониженной ставки по ипотеке	1 603	0
<b>Итого:</b>	<b>2 148</b>	<b>0</b>

### 7. Расчеты со связанными сторонами

#### 7.1. Перечень связанных сторон

Общество раскрывает информацию по следующим группам связанных сторон:

Наименование	Характер отношений
ООО «Нефтьгазализмаз»	Учредитель
Исаков Алексей Геннадьевич	Учредитель, генеральный директор

## 7.2. Операции со связанными сторонами за отчетный период

1. Кредиторская задолженность по расчетам по состоянию на 31.12.2022 года со связанными сторонами:

№ п/п	Наименование	Наименование услуги	Сумма, тыс. руб.
1	ООО «НЕФТЬГАЗАЛМАЗ»	Договор генподряда № 1/21 от 01.11.2021	554
2	ООО «НЕФТЬГАЗАЛМАЗ»	Договор аренды земельного участка № 1/1704 от 17.04.2021 г.	55
3	Исаков А.Г.	Договоры беспроцентного займа	6 456

## 8. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества. Советом директоров Общества ежегодно утверждается Программа по управлению рисками, осуществляется регулярная актуализация рисков с разработкой и последующим мониторингом планов действий по снижению рисков до приемлемого уровня.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- финансовые риски, в том числе кредитный риск, риск ликвидности, рыночные риски;
- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью Общества.

### *Кредитный риск*

Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займах.

Дебиторская задолженность Общества представлена задолженностью коммерческих организаций, каждая из которых несет отличный от другой кредитный риск. Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит ряд процедур. Кредитный риск определяется на основании обобщения вероятностей случаев и возможного влияния событий, неблагоприятно влияющих на способность клиентов уплатить по обязательствам. Общество проводит превентивные процедуры, которые включают, но не ограничиваются авансовыми платежами, требованием залогов, банковских гарантий и гарантий сторонних лиц. Для сбора просроченной дебиторской задолженности Общество проводит ряд действий, начиная с приостановления оказания услуг и заканчивая обращениями в суды.

Общество размещает свободные денежные средства в крупнейших российских банках. Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств, Общество периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности

банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко отслеживать деятельность таких кредитных учреждений, а также в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг от крупнейших рейтинговых агентств.

#### *Риск ликвидности*

В условиях неблагоприятной конъюнктуры рынка заемного капитала Общество мониторит риск нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских овердрафтов, банковских кредитов и облигаций. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

#### *Рыночный риск*

Значительные рыночные риски – это риск изменения процентных ставок и риск изменения курсов валют.

#### Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок сконцентрирован в риске неисполнения обязательств по кредитным договорам (ограничительных условий, неисполнение которых предоставляет кредитному учреждению право произвести увеличение процентной ставки на размер, определенный кредитным договором), а также в риске увеличения ключевой ставки ЦБ РФ.

#### Риск изменения курсов валют

#### *Правовые риски*

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства и правового регулирования отдельных видов услуг и условий хозяйственной деятельности в отрасли.

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном, региональном и местном уровнях. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль предприятий, налог на имущество, страховые взносы (на обязательное пенсионное страхование, на обязательное социальное страхование, на обязательное медицинское страхование), а также ряд других.

## **9. Условные обязательства, условные активы, обеспечения**

### **9.1. Обеспечения обязательств и платежей**

Обеспечения обязательств и платежей, выданные Обществом, включают в себя следующее:

<b>Вид обеспечения</b>	<b>За кого выдано обеспечение</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Право аренды земельного участка	ООО «СЗ «Давинчи Групп»	305 352	305 352
Прочее		0	
<b>Итого:</b>		<b>305 352</b>	<b>305 352</b>

Обществом в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с ПАО «Сбербанк России», предоставлено обеспечение в виде права аренды земельного участка.

По оценке руководства Общества риски неисполнения обязательств отсутствуют.

## **9.2. Существующие и потенциальные иски**

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не является участником неразрешенных судебных разбирательств, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты хозяйственной деятельности Общества.

## **10. Непрерывность деятельности**

По состоянию на 31.12.22 г. Организация имеет отрицательные чистые активы. Текущие обязательства превышают общую стоимость активов по состоянию на 31.12.22 г. на 3 198 тыс.руб.

Организация проводит подготовительные работы для начала строительства жилого комплекса эко-хаус Пастораль. Другие виды деятельности не осуществлялись, доходы отсутствуют, что привело к формированию отрицательных чистых активов.

По окончании строительства Общество планирует получить прибыль от реализации квартир в жилом доме.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно, и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

## **11. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты нет.

## **12. Информация о прекращаемой деятельности.**

На дату подписания бухгалтерской отчетности за 2022 год решений о прекращении вида деятельности, ликвидации, либо реорганизации Обществом не принималось.

Генеральный директор

Исаков Алексей Геннадьевич

14 марта 2023 г

